

## Parte VII

### I fattori espressivi della trasformazione insediativa

#### 1. Il dimensionamento delle aree a standard in relazione ai differenti metodi di calcolo della popolazione futura.

È stato visto, nel Documento di piano di questo Pgt, che la popolazione stimata di Giussano al 2016 (cfr. il *Quadro ricognitivo e programmatico*, nel cap. 4) risulta di 26.407 unità, con un incremento previsto di circa 3.200 unità rispetto all'anno di riferimento (2006): si tratta di un incremento assai consistente, pari al 14% circa e convalidato anche dai dati ufficiosi del 2007; in parallelo anche il numero delle famiglie, calcolato sia con il metodo dei minimi quadrati sia con quello per coorti di sopravvivenza, evidenzia un forte incremento dei nuclei familiari, col risultato netto finale al 2016 di 10.415 famiglie, per un incremento del 18,36%.

Com'è noto, il dimensionamento di uno strumento di piano avviene sulla base della popolazione teorica in base alla quale, oltre a identificare eventuali nuovi ambiti di trasformazione, si definisce la quantità di aree a servizi da individuare sul territorio; sulla base di tale convincimento si stima più oltre il dimensionamento di Pgt interessando i suoli coinvolti dalle porosità insediative, dai vincoli decaduti o in via di caducazione e dalle azioni necessarie per offrire servizi alla popolazione residente e futura.

##### 1.1. Il dimensionamento calcolato dalla Variante generale del Prg

La relazione della Variante sottolinea come la dotazione di aree a standard per la popolazione esistente supera le quantità richieste della Lr. 51/1975 fino ad arrivare a 27,59 mq/ab.; il calcolo della popolazione teorica ha previsto due possibilità: (i) utilizzo del vecchio procedimento identificato nella Lr. 51/1975, che attribuiva a ogni abitante 100 mc; (ii) utilizzo delle modalità ammesse dalla Lr. 1/2001, che permettevano di destinare a ogni abitante ben 150 mc; questi due metodi di calcolo della popolazione teorica hanno permesso la identificazione di diverse quantità: **4.618 abitanti** nel primo caso (100 mc/ab.), **3.078** nel secondo (150 mc/ab.), per cui la superficie destinabile a standard risulta essere rispettivamente di **123.377** e **81.567** mq, da sommare alla superficie a servizi pubblici già esistente; concludendo, la dotazione totale di aree a standard ammonta a **700.177 mq** (100 mc/ab.) nel primo caso ovvero **658.367 mq** (150 mc/ab.) nel secondo caso; tuttavia, la Variante generale assoggettava a vincolo per servizi suoli di ben maggiore entità fino a raggiungere addirittura **836.450 mq** – con una dotazione/abitante di ben (i) **32,62 mq/ab.** oppure (ii) **34,71 mq/ab.** – determinando così un regime vincolistico difficilmente gestibile dall'amministrazione e non rispondente alle indicazioni della sentenza della Corte Costituzionale 179/1999;

##### 1.2. Il dimensionamento sulla base del metodo per coorti di sopravvivenza

Il calcolo della popolazione teorica da noi effettuato col metodo per coorti di sopravvivenza identifica **26.407 unità residenti** (al 2016), per le quali:

- a) dovrebbe corrispondere una dotazione minima di aree a standard pari a **475.326 mq** (assumendo i 18 mq/ab. ex Lr. 12/2005);
- b) invece, considerando i disposti della normativa previgente (Lr. 51/1975), che prevedeva 26,5 mq/ab., la quantità di servizi necessari rispetto alla popolazione teorica al 2016 corrisponderebbe a **699.785 mq**;
- c) ma, siccome le aree già effettivamente a disposizione dell'Amministrazione giussanese raggiungevano la quantità di **576.800 mq** (entità registrata nella relazione della vigente Variante generale del Prg), il Comune presentava già – alla data di adozione della Variante generale – un surplus di **101.474 mq**.

Considerando le aree attualmente destinate a standard (**836.450 mq**), parrebbe lecito – ancorché (per ora) del tutto in via ipotetica – sostenere l'ipotesi di svincolare superfici per ben **136.665 mq (con riferimento alla Lr 51/1975)**, quantità ulteriormente aumentabile considerando la possibilità di utilizzare i cosiddetti standard qualitativi nonché il computo a standard dello spazio comunale ricadente nel Parco del Lambro; naturalmente, per praticare queste due ultime ipotesi occorrerà identificare dei parametri e procedure dedicate.

Limitiamoci qui a registrare che la superficie destinata a standard nella Variante generale risulta di molto superiore rispetto alla dotazione minima di servizi contemplata sia dalla previgente Lr. 51/1975, sia dalla vigente Lr. 12/2005 (con un surplus di 361.124 mq): di conseguenza, potrà essere considerata la possibilità di ridestinare a funzioni differenti quelle aree che – in quel momento – non parranno indispensabili alla dotazione comunale di servizi pubblici.

## 2. La quantificazione della domanda di abitazioni in relazione alla proiezione futura delle famiglie secondo i due metodi utilizzati

Com'è noto, sull'identificazione del fabbisogno residenziale influisce particolarmente il numero di famiglie presenti e non tanto il numero assoluto di soggetti residenti (che assai poco ci dice riguardo alle necessità effettive); per questo il calcolo delle famiglie future rappresenta un passaggio fondamentale per identificare la domanda immobiliare.

Naturalmente, l'approfondimento qualitativo del dato sulle famiglie permetterebbe una migliore identificazione della richiesta abitativa e soprattutto della tipologia residenziale, e pertanto i dati necessari dovrebbero basarsi – oltre che sulla quantità di famiglie presenti a Giussano – anche sul numero di componenti e sull'età del capofamiglia; ma, data la carenza informativa, per identificare il numero di famiglie in relazione ai componenti nel 2016 dovremo avvalerci della funzione statistica della tendenza, pur consapevoli che tali tecniche proiettive offrono risultati meccanicistici e assai incerti.

Proiettando i dati anagrafici della composizione familiare nell'intervallo temporale 2000/2005: si avrà una stima di **10.415 famiglie** per Giussano al 2016, entità confermata dal costante aumento in atto del numero di famiglie, sovente monocomponente a valutare il prospetto sottostante:

*Composizione familiare al 2016 (basata sulla proiezione della tendenza a partire dai dati anagrafici del periodo 2001/2005) per numero di componenti*

Famiglie con 1 solo componente	2.914
Famiglie con 2 componenti	2.752
Famiglie con 3 componenti	2.405
Famiglie con 4 componenti	1.911
Famiglie con 5 componenti	340
Famiglie con più di 5 componenti	93
<b>Totale del numero di famiglie</b>	<b>10.415</b>

*Composizione familiare al 2016 (basata sulla proiezione della tendenza a partire dai dati anagrafici del periodo 2001/2005) per numero di figli*

Con 0 figli	5.246	+ 29,03% (rispetto al 2005)
Con 1 figlio	2.829	+ 15,41% (rispetto al 2005)
Con 2 figli	1.998	+ 7,13% (rispetto al 2005)
Con 3 figli	289	– 20,16% (rispetto al 2005)
Con 4 e più figli	53	– 18,46% (rispetto al 2005)
<b>Totale del numero di famiglie</b>	<b>10.415</b>	<b>+ 18,22 % (rispetto al 2005)</b>

E' possibile, tuttavia, immaginare che le famiglie con un solo componente (mononucleari) e due componenti (binucleari) si presentino in quantità maggiori rispetto a quelle qui individuate, proprio per la tendenza negli ultimi anni all'espansione di tale nuova tipologia familiare, e occorrerà tenere conto della sua potenziale domanda di alloggi di ridotte dimensioni (mono, bilocale); tuttavia anche l'aumento, pur se più contenuto, di famiglie con 3 o 4 componenti determinerà un fabbisogno ulteriore di unità immobiliari a dimensioni più elevate (3 locali e più).

### 3. L'incidenza dell'evoluzione demografica e il fabbisogno di nuove aree insediabili definite nello strumento urbanistico vigente

Il computo del fabbisogno abitativo è un'operazione nodale per il dimensionamento delle aree da destinare o convertire a nuova residenza; si tratta di un calcolo basato da un lato sulla popolazione teorica e, dall'altro, sulle tendenze immobiliari del mercato giussanese.

Per la determinazione degli abitanti teorici, è stato comunque necessario riferirsi al Dim. 1444/1968 che, all'art 3, richiedeva di assumere come, *“salvo diversa dimostrazione, a ogni abitante insediato o da insediare corrispondono almeno 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno) eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze”*; poi, la prassi urbanistica ha consolidato due diversi atteggiamenti di computo: (i) il primo, improntato a un sostanziale meccanicismo, ha ‘congelato’ nel tempo successivo i valori dei parametri indagati all'atto dell'analisi, assumendoli perciò come costanti; (ii) il secondo, più corretto, prevedeva – e prevede – l'analisi temporale dei dati e per conseguenza, in funzione del loro mutare, la proiezione del valore nel decennio.

Nella Variante generale del Prg di Giussano sono state debitamente effettuate tutte le analisi preliminari dell'aggregato urbano e – per certi versi – sono state anche anticipate le prescrizioni ex Lr. 1/2001; il dimensionamento della popolazione comunale ha avuto luogo utilizzando due parametri differenziati: (i) il primo secondo la Lr. 51/1975 (al tempo dell'adozione, non ancora modificata dalla Lr. 1/2001) in conformità al Dim 2 giugno 1968, n. 1444<sup>1</sup>; (ii) il secondo approssimato alla Lr. 1/2001 (a quel tempo ancora nella condizione di progetto di legge) che, rappresentando con maggior grado d'approssimazione la realtà territoriale lombarda contemporanea, ha elevato da 100 a 150 mc il volume medio pro capite utilizzabile per il calcolo della popolazione teorica.

E' oltremodo noto che la cosiddetta ‘popolazione teorica’ (sulla cui base verranno poi dimensionati gli standard urbanistici) viene computata in ragione dei residenti (i) sia nelle aree consolidate, (ii) sia negli interventi di recupero e/o mutamenti di destinazione, (iii) sia nei lotti liberi d'espansione (in cui varrà il calcolo della superficie corrispondente per l'indice fondiario massimo).

Consideriamo allora i termini della popolazione teorica, pubblicati nella relazione della Variante generale del Prg di Giussano:

<b>Abitanti residenti al 31 dicembre 1998 =</b>	<b>ab. 21.019</b>
<b>Volumi aggiuntivi:</b>	
<i>per interventi di recupero e mutamenti di destinazione:</i>	
in zona A e B1 =	mc 25.000
in zona B3 di riconversione (mq 30.275 x 2, 0 mc/ab.) =	mc 60.550
<b>totale dei volumi aggiuntivi nelle zone A, B1, B3 =</b>	<b>mc 85.550</b>
<i>per interventi in lotti liberi:</i>	
in zona B1 residenziale intensiva (mq 2.350 x 2,5 mc/mq) =	mc 5.875
in zona B2 prevalentemente residenziale (mq 10.500 x 2,00 mc/ab.) =	mc 21.000
in zona C1 residenziale di completamento (mq 51.200 x 1,5 mc/mq) =	mc 76.800
in zona C2 residenziale di completamento ( mq 61.500 x 1,00 mc/mq) =	mc 61.500
in zona C3 residenziale di completamento (piano attuativo approvato) =	mc 37.264
in zona C4 residenziale a verde privato (mq 16.450 x 0,5 mc/mq) =	mc 8.225
<b>totale dei volumi aggiuntivi nei lotti liberi delle zone B1, B2, C1, C2, C3, C4 =</b>	<b>mc 210.664</b>
<i>per interventi nella zona di espansione:</i>	

<sup>1</sup> Il quale, ricordiamolo, recita all'art. 3 che *“nella formazione degli strumenti urbanistici si assume che, salvo diversa dimostrazione, a ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq si superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno) eventualmente maggiorati da una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse alla residenza”*.

in zona C5 residenziale di espansione (piano attuativo, mq 165.580 x 1,0 mc/mq)	mc 165. 580
<b>totale complessivo dei volumi aggiuntivi</b>	<b>mc 461.794</b>

Poi, è stata calcolata la popolazione teorica con la modalità seguente:

<i>ipotesi ex Lr. 51/1975 (100 mc/ab.)</i>		
Popolazione teorica aggiuntiva	(461.794 mc)/ 100 mc/ab.	4.618 abitanti teorici
<i>ipotesi ex Lr. 1/2001 (150 mc/ab.)</i>		
Popolazione teorica aggiuntiva	(461.794 mc)/ 150 mc/ab.	3.078 abitanti teorici

Infine, è stata calcolata la capacità insediativa di piano nei termini seguenti:

**Lr. 51/1975 (100 mc/ab.)**

Popolazione totale = (popolazione residente + abitanti aggiuntivi) = 21.019 + 4.618 = **25.636**

**Lr. 1/2001 (150 mc/ab.)**

Popolazione totale = (popolazione residente + abitanti aggiuntivi) = 21.019 + 3.078 = **24.097**

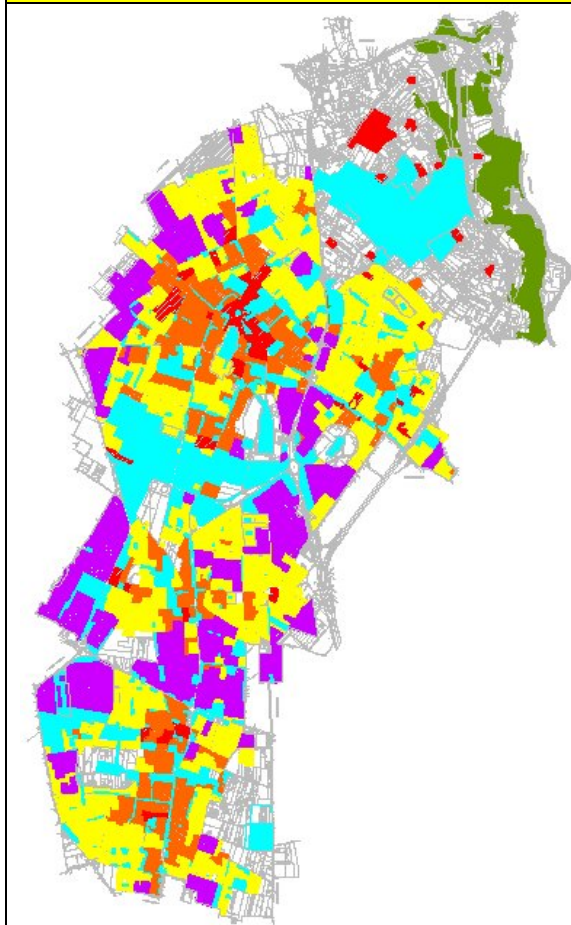


#### 4. L'assetto tipo-morfologico delle zone omogenee nella variante generale al Prg

La vigente Variante generale al Prg ha classificato il territorio comunale nelle seguenti zone omogenee:

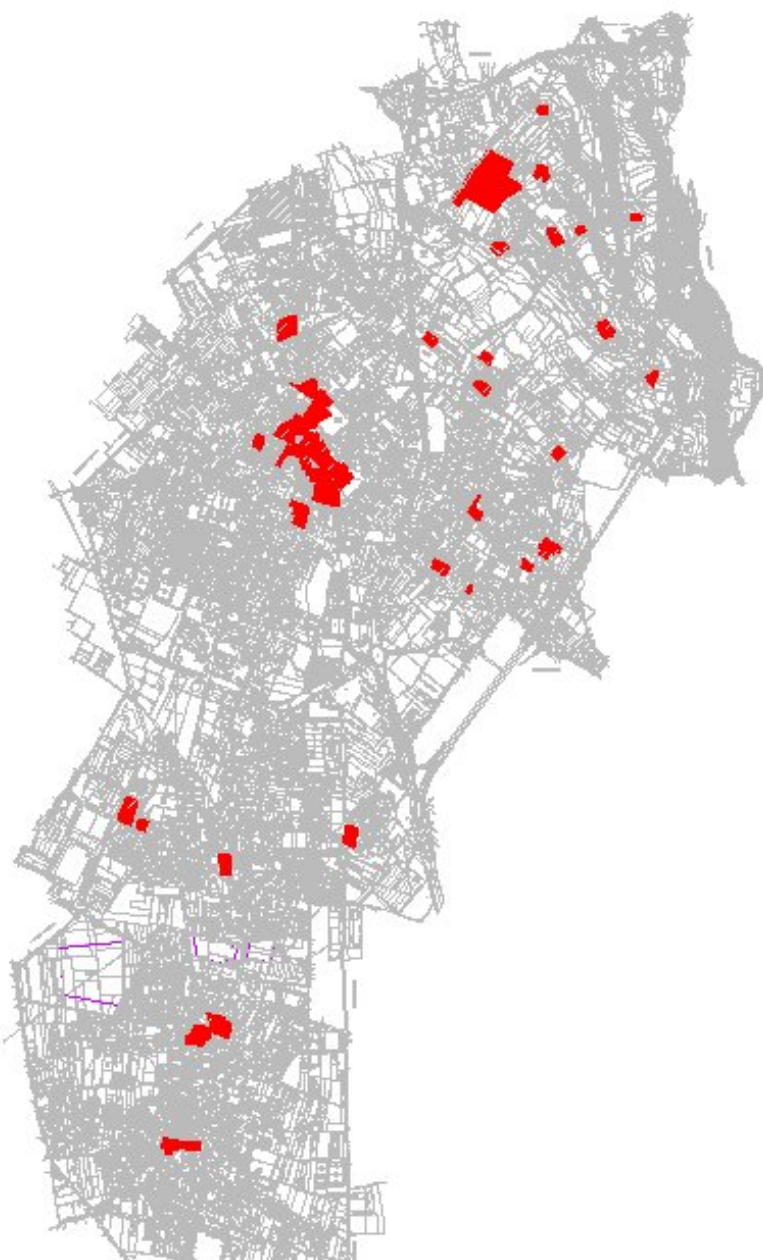
- A1 Nuclei di antica formazione
- A2 Ville e relativi contesti di pregio ambientale
- B1 Zone residenziali intensive (2,5 mc/mq)
- B2 Zone residenziali intensive (2,0 mc/mq)
- B3 Zone di riconversione (degli insediamenti produttivi esistenti o dismessi)
- C1 Zone residenziali di completamento (1,5 mc/mq)
- C2 Zone residenziali di completamento (1,0 mc/mq)
- C3 Zone residenziali di completamento in attuazione di P.A. approvato
- C4 Zone residenziali a verde privato (0,5 mc/mq)
- C5 Zone residenziali di espansione (1,0 mc/mq)
- D1 Zone per attività produttive esistenti
- D2 Zone per attività produttive di completamento ed espansione
- D3 Zone per attività commerciali, direzionali e ricettive
- E1 Zone per attività agricola
- E2 Zone boschive
- F1 Zone per attrezzature collettive – standard comunali
- F2 Zone per attrezzature di interesse generale – standard sovracomunali
- IT Zone per impianti tecnologici d'interesse generale
- PIF Polo di interscambio ferroviario

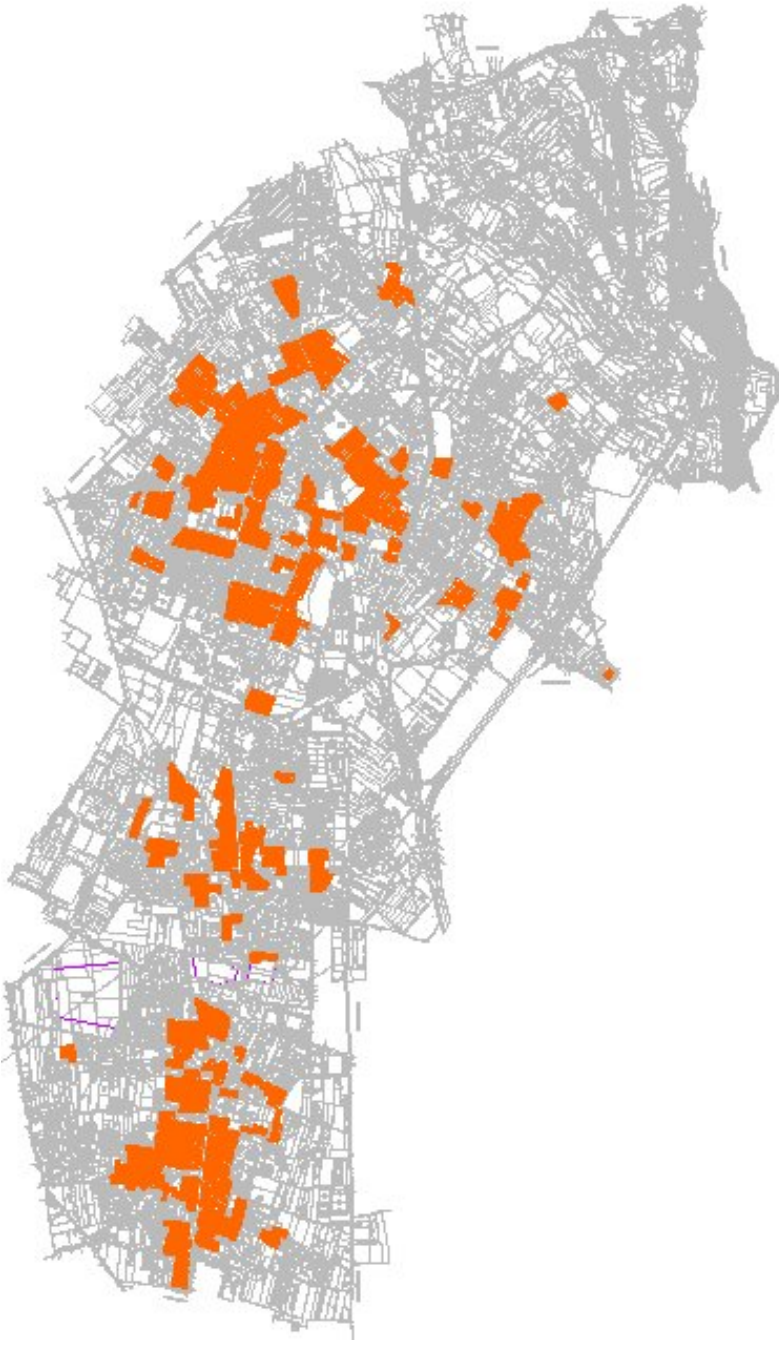
##### Classificazione del territorio comunale in zone omogenee – Visione generale



La rappresentazione riportata qui accanto evidenzia le zone omogenee che caratterizzano la variante generale del comune di Giussano.

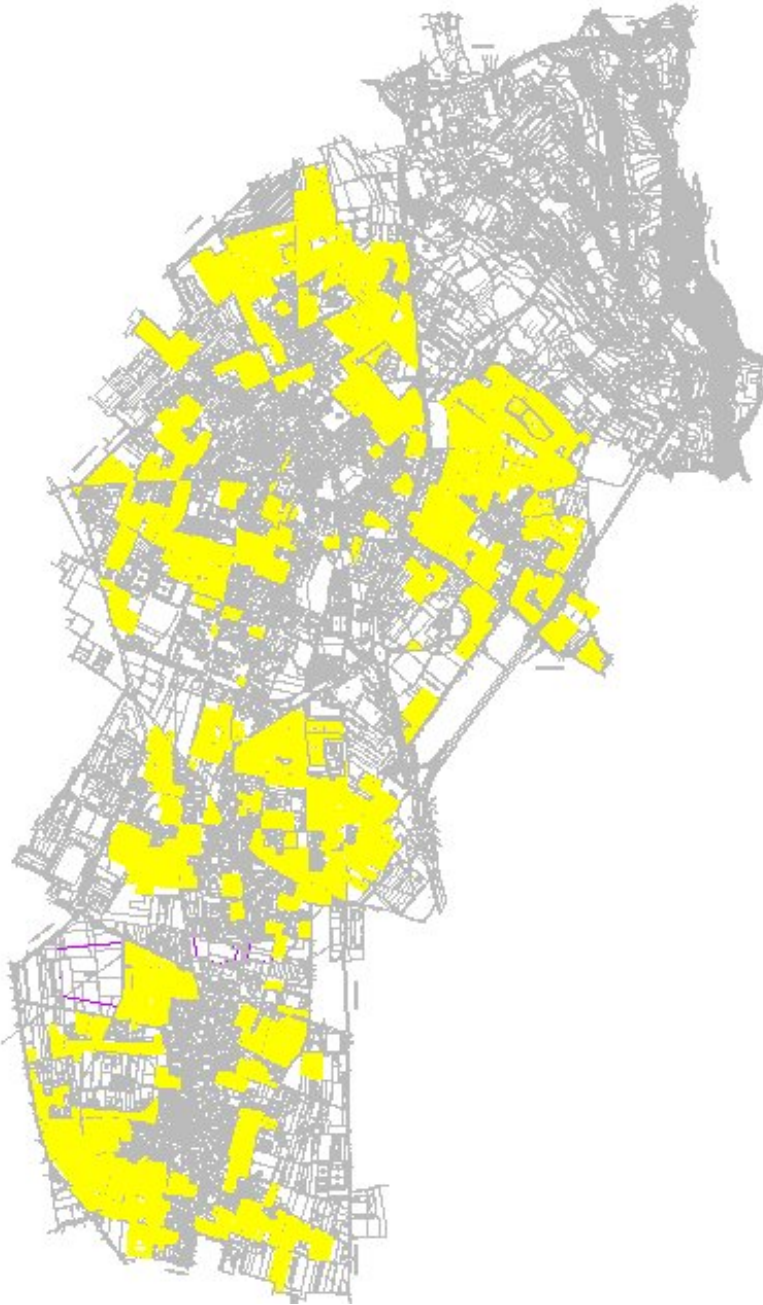
Ogni tipologia di zona omogenea viene esaminata singolarmente nelle pagine successive.

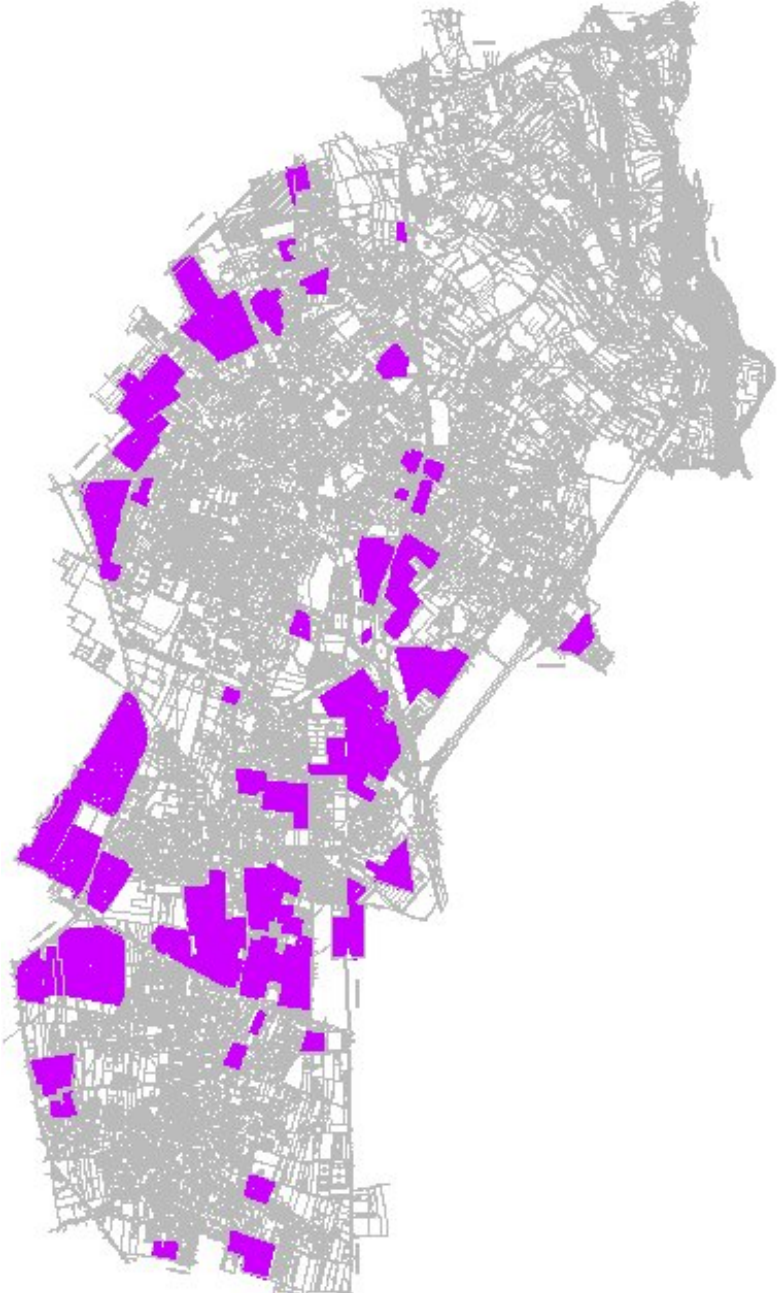
Classificazione del territorio comunale per zone omogenee	
	<b>Zona ex DM. 1444/1968: A</b>
	<b>Zona della vigente Variante generale al Prg: A1, A2</b>
	<p><b>Localizzazione:</b></p> <p>le zone A1 sono principalmente concentrate nei centri storici di Giuszano, Birone, Robbiano e Paina, oltre che sparse puntualmente sul territorio in coincidenza delle cascine storiche;</p> <p>le zone A2 sono invece per lo più localizzate a nord di Giuszano (via Tofane, Villa Longoni ) e in prossimità del centro storico di Giuszano (Villa Sartirana – Borella – Boffi, villa Sartirana – Cattani, villa Viganò, villini Varenna).</p>

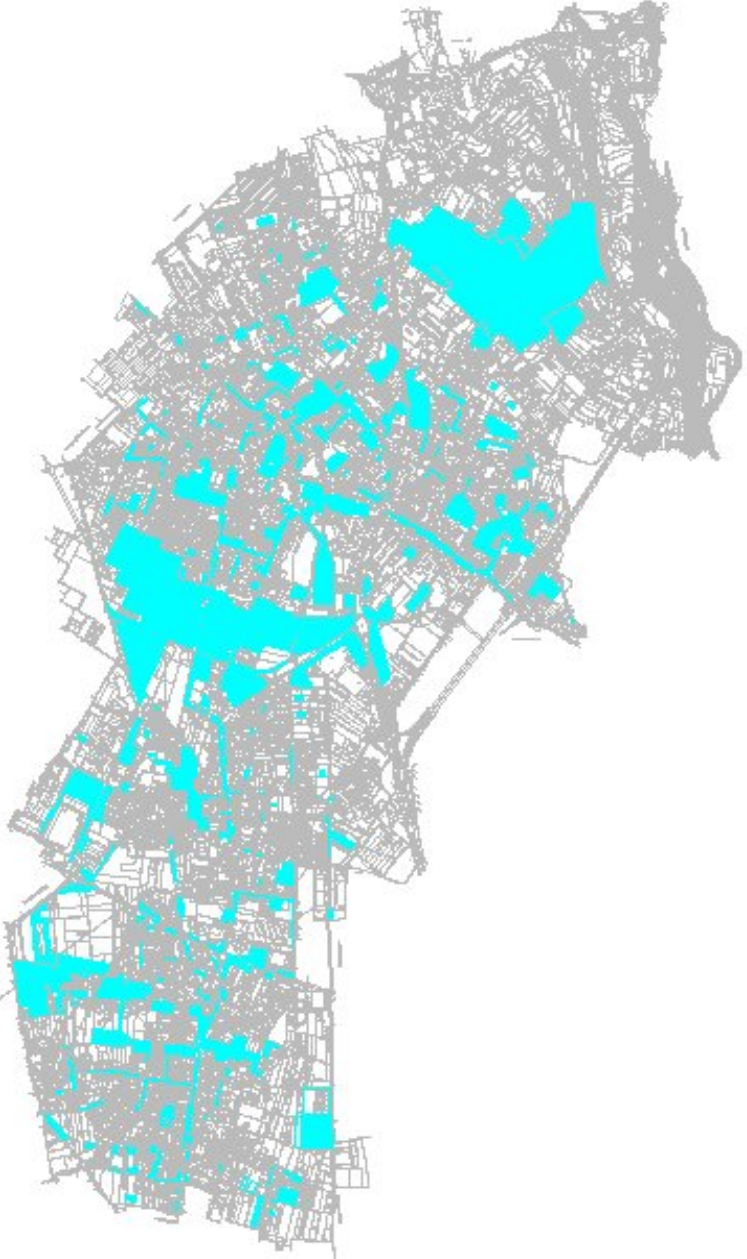
Classificazione del territorio comunale in zone omogenee	
	<b>Zona ex DM. 1444/1968: B</b>
	<b>Zona della vigente Variante generale al Prg: B1, B2, B3.</b>
	<p><b>Tipo di zona:</b> B1, B2, B3; tali zone gravitano in prossimità del centro storico di Giussano, Birone e Paina con relativa presenza anche nella frazione di Robbiano; la dislocazione morfologica delle zone B risulta differente nelle varie frazioni considerate: mentre a Giussano e a Birone le aree si posizionano in modo quasi radiocentrico rispetto al centro storico, nella frazione di Paina ciò non avviene, e si manifesta invece una dislocazione più lineare che segue la via IV Novembre.</p>
	<p><b>Tipo di zona:</b> B1; aree edificate, per lo più residenziali e situate in vicinanza di vecchi nuclei, ma differenziate dalla zona A1 per l'epoca e i caratteri architettonici dell'edificazione; presentano un indice di edificabilità media pari a 2,5 mc/mq.</p>
	<p><b>Tipo di zona:</b> B2; rappresentano tutte quelle aree a destinazione residenziale (o complementare) con indice di edificabilità pari a 2 mc/mq.</p>
	<p><b>Tipo di zona:</b> B3; aree soggette a riconversione per problemi d'incompatibilità nei confronti del contesto residenziale; è necessario quindi prevedere per tali aree un processo di trasformazione che si amalgami in modo più equilibrato col tessuto funzionale circostante.</p>



# Classificazione del territorio comunale per zone omogenee

	<b>Zona ex DM. 1444/1968: C</b>
	<b>Zona della vigente Variante generale al Prg: C1, C2, C3, C4, C5</b>
	<p>Le zone C hanno una dislocazione spaziale che rispecchia, anche se in modo più generale, una localizzazione radio-centrica per Giussano, Birone e Robbiano, mentre si verifica una localizzazione più cosparsa nella frazione di Paina. Come è possibile osservare dalle immagini riportate, le aree di espansione si estendono fino ai confini comunali, e diventa perciò importante identificare le funzioni che le amministrazioni confinanti destinano ai suoli confinanti con Giussano.</p>
	<p><b>Tipo di zona:</b> C1 e C2; sono costituite dalle aree interessate dai processi insediativi del dopoguerra, con alcune porosità ancora edificabili; sono caratterizzate da una densità edilizia mediamente pari a 1,5 mc/mq per la zona C1 e a 1,0 mc/mq per la zona C2.</p> <p><b>Tipo di Zona:</b> C3; riguarda le aree coinvolte dai tre piani attuativi, in parte saturate.</p> <p><b>Tipo di zona:</b> C4; comprende le aree sulle quali esiste una edificazione residenziale di tipo rado, con tipologia prevalente a villa e significativa presenza di verde alberato; per tali aree sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione edilizia; l'indice fondiario non supera 0,5 mc/mq.</p> <p><b>Tipo di zona:</b> C5; comprende le aree destinate all'espansione residenziale, anche se in alcuni casi il processo insediativo ha già avuto luogo generando – tra l'altro – una ridefinizione dei margini urbani; l'utilizzo di queste aree è subordinato a preventivo piano attuativo con cui prevedere e garantire un'adeguata perequazione all'interno dei comparti edificabili; l'indice di densità edilizia è pari a 1,0 mc/mq, con obbligo di localizzazione all'interno del piano attuativo.</p>

Classificazione del territorio comunale per zone omogenee	
	<b>Zona ex DM. 1444/1968: D</b>
	<b>Zona della vigente Variante generale al Prg: D1, D2, D3</b>
	<p><b>Localizzazione:</b> le zone D (D1, D2, D3) presentano una dislocazione esterna agli aggregati residenziali, salvo qualche piccola realtà (soprattutto a Paina); la localizzazione principale risulta attestarsi in prossimità dei confini comunali nonché sulla separazione tra Paina e Birone, dove si concentra la più parte delle zone D.</p>
	<p><b>Tipo di Zona: D1;</b> aree interessate da attività produttive esistenti e confermate; sono ammesse anche funzioni compatibili, ma non insediamenti di grande distribuzione.</p> <p><b>Tipo di Zona: D2;</b> aree destinate al trasferimento di attività esistenti nel tessuto urbano, in condizioni inadeguate o incompatibili, oltre allo sviluppo delle attività produttive.</p> <p><b>Tipo di Zona: D3;</b> parti del territorio destinate ad attività commerciali, direzionali, ricettive.</p>

Classificazione del territorio comunale per zone omogenee.	
	<b>Zona ex DM. 1444/1968: F</b>
	<b>Zona della vigente Variante generale al Prg: F1, F2</b>
	Le zone F presentano una collocazione omogenea su tutto il territorio, anche se grosse porzioni di zone F si possono trovare a nord di Gussano, nell'area del laghetto, e negli spazi interposti tra Gussano e Birone, con presenza di numerosi servizi alla persone.
	<b>Tipo di Zona:</b> F1; standard comunali <b>Tipo di Zone:</b> F2; standard sovracomunali

#### 4.1. L'identificazione dei margini urbani

L'identificazione dei margini urbani rappresenta un passo significativo per avviare politiche e processi atti a migliorare l'utilizzo di una risorsa limitata, come è il suolo; tale riconoscimento si impone anche per l'applicazione della Dgr. 7 aprile 2000, n. 6/49509 (*"Linee generali di assetto del territorio lombardo"*) in cui è sostenuta la necessità esplicita di identificare i perimetri insediativi per orientare alla compattezza perimetrale le nuove urbanizzazioni, soprattutto in quegli aggregati urbani il cui margine risulta particolarmente frammentato. Com'è noto, Gussano è localizzata nella Brianza milanese prossima al Parco della Valle del Lambro e sulle colline moreniche briantee; un'area soggetta a un processo antropico assai intenso che ha generato, in molte occasioni, una quasi completa destrutturazione del paesaggio, rendendolo un ibrido tra città e campagna. Il territorio di Gussano non presenta aree agricole particolarmente grandi, e gli unici spazi non urbanizzati sono dislocati – a nord – in prossimità del fiume Lambro e del Laghetto e, a sud, in un bacino protetto adiacente alla frazione di Paina; il resto del territorio gussanese risulta fortemente insediato o in via



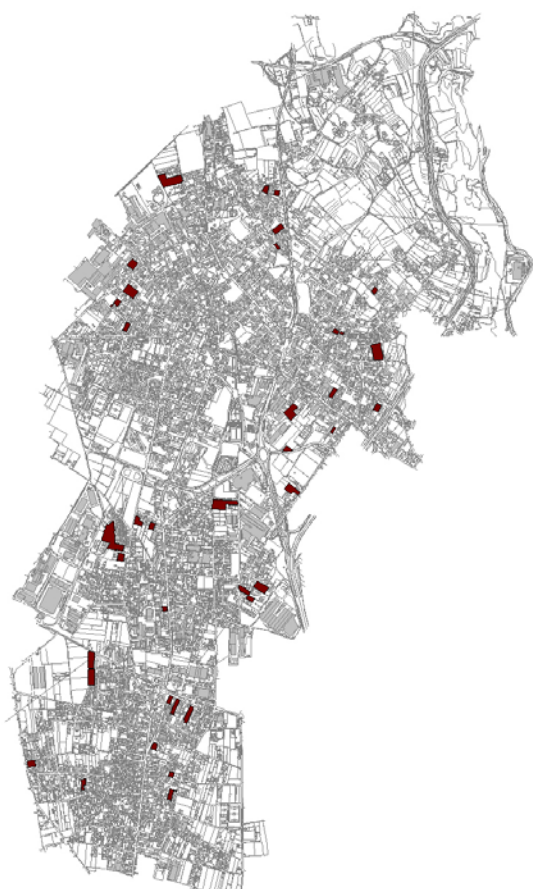
d'insediamento per via delle scelte di piano. Di conseguenza, il margine urbano identificabile a Giussano rappresenta tutto il territorio comunale, escluse le due aree a settentrione e meridione dove insistono aree particolarmente meritevoli di tutela.

## 4.2. La crescita urbana e il modello tipo-morfologico dell'armatura urbana giussanese

### 4.2.1. Il grado di porosità urbana per zone insediabili inattuate

Molto importante, sempre in conformità agli orientamenti della Dgr. 7 aprile 2000, n. 6/49509 (*"Linee generali di assetto del territorio lombardo"*), è l'identificazione delle porosità urbane, ossia di quei vuoti aperti nel tessuto urbanistico e utilizzabili per il completamento insediativo; peraltro, l'art. 1, comma 2, lett. a) della Lr. 7 giugno 1980, n. 93<sup>2</sup> prescrive che *"al fine di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio agricolo, i piani regolatori devono prevedere il soddisfacimento dei bisogni abitativi prioritariamente mediante il recupero degli edifici esistenti e l'uso delle aree anche parzialmente inedificate e site in zone già urbanizzate"*: si tratta appunto delle porosità, derivanti sia da motivi di decadenza dei vincoli (ma di questo ci occuperemo nel paragrafo successivo), sia da incompiutezza e/o mancato completamento della pianificazione attuativa, sia ancora per rinuncia o impossibilità economica degli operatori a intervenire. Tali porosità risultano distribuite su tutto il territorio comunale giussanese, occupando aree anche di notevole estensione (soprattutto in prossimità dei piani attuativi non avviati); in particolare, possiamo identificare 44 aree<sup>3</sup> che verranno brevemente illustrate e descritte di seguito.

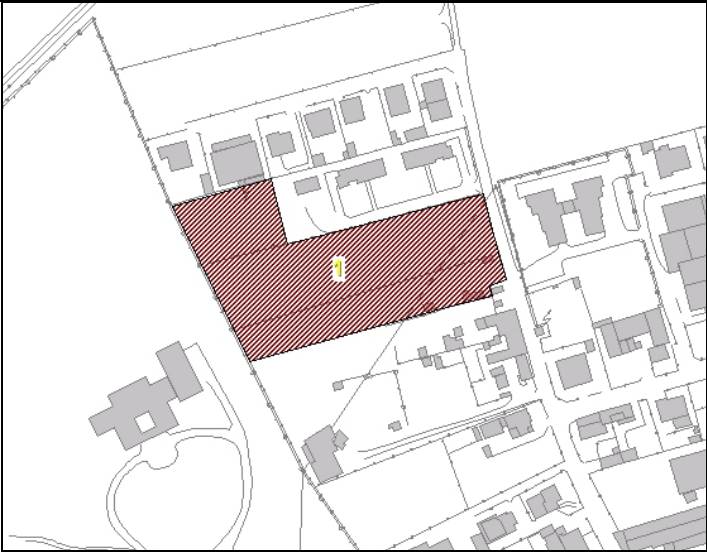

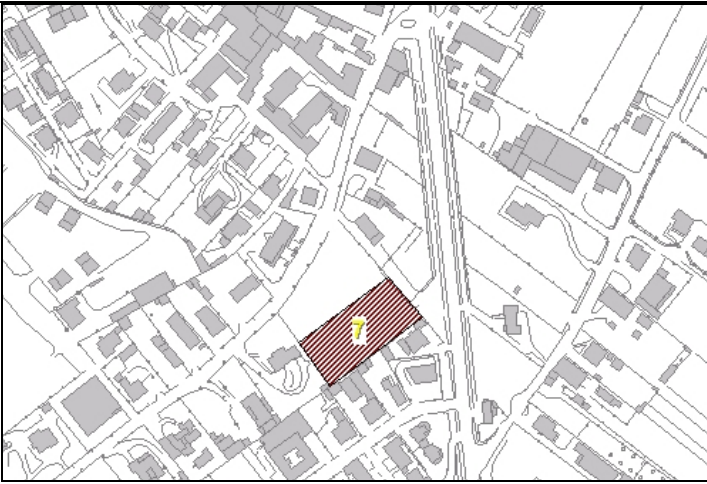
### 1. Identificazione delle porosità urbane generiche



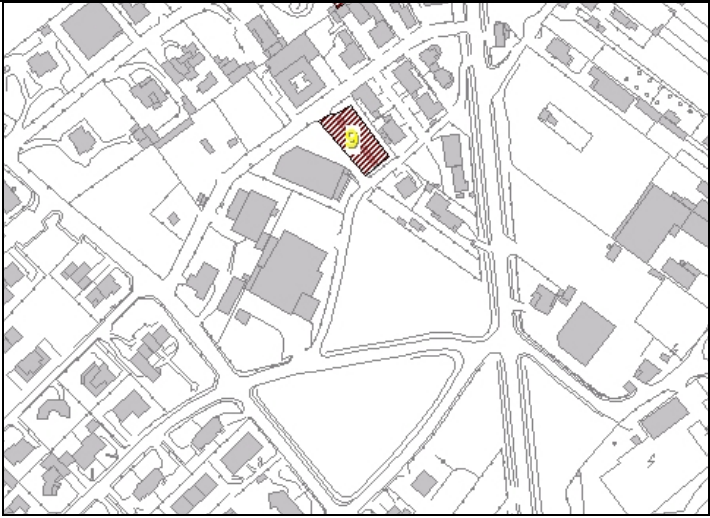
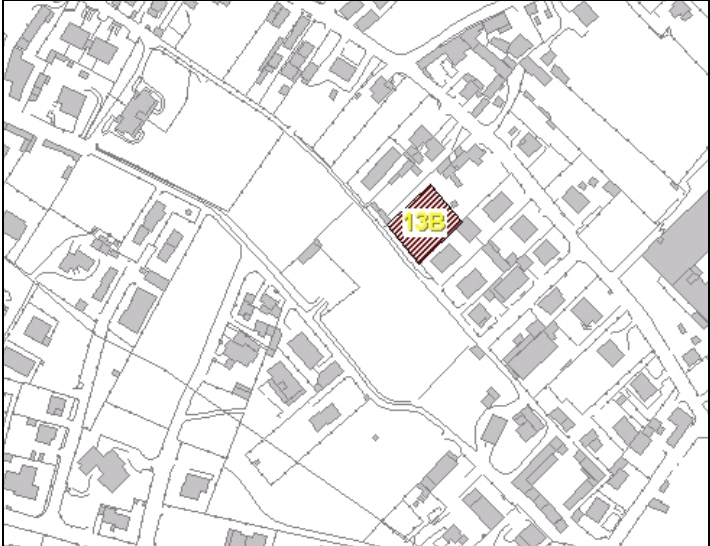
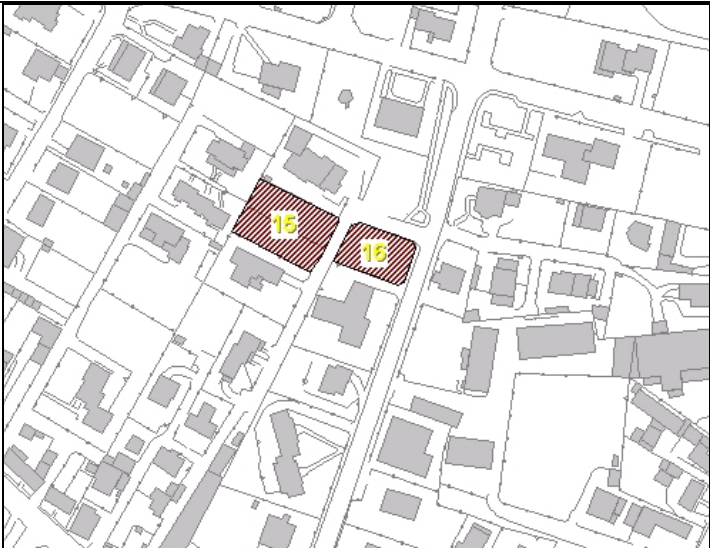
In questa rappresentazione vengono evidenziate le porosità urbane derivanti, nelle zone B e C, da origini differenziate e generiche; si tratta sostanzialmente di aree rimaste libere – come abbiamo ricordato sopra – o per incompiuta attuazione dei piani esecutivi o per inerzia degli operatori; le aree – individuate per l'intero l'aggregato urbano giussanese – sono state catalogate per numero identificativo, localizzazione, superficie, zona omogenea di appartenenza e volume realizzabile, oltre a una breve descrizione morfologica; nella cartografia superiore sono evidenziali solo alcuni numeri per dare un orientamento alla comprensione del testo. Nonostante i dati raccolti derivino direttamente dalla banca dati di accompagnamento al Piano dei Servizi, tali rappresentazioni sono squisitamente esemplificative e dimostrative, e non pretendono di assumere alcun carattere di esaustività.

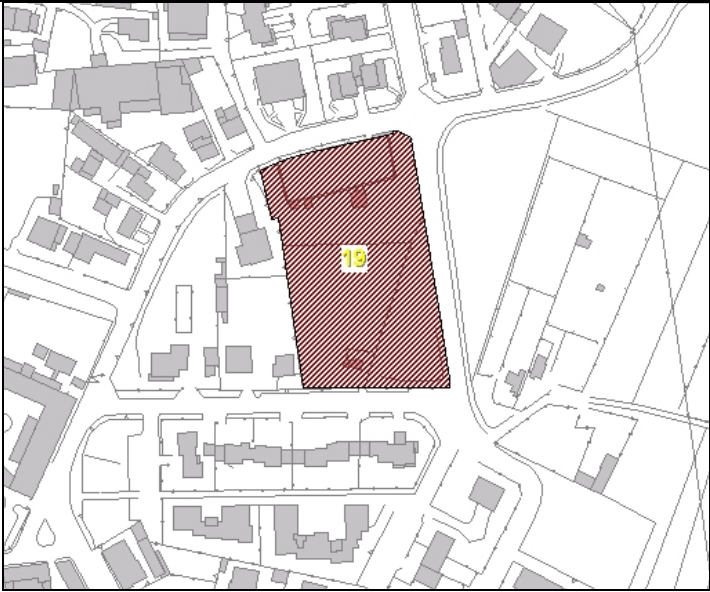
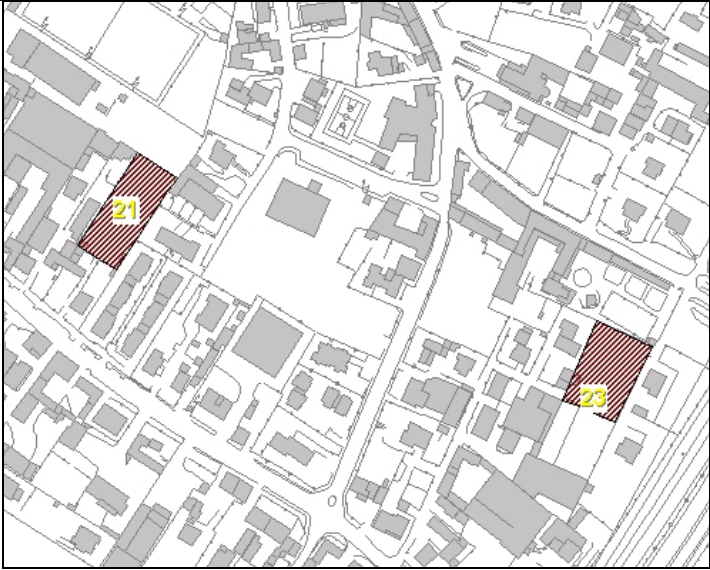
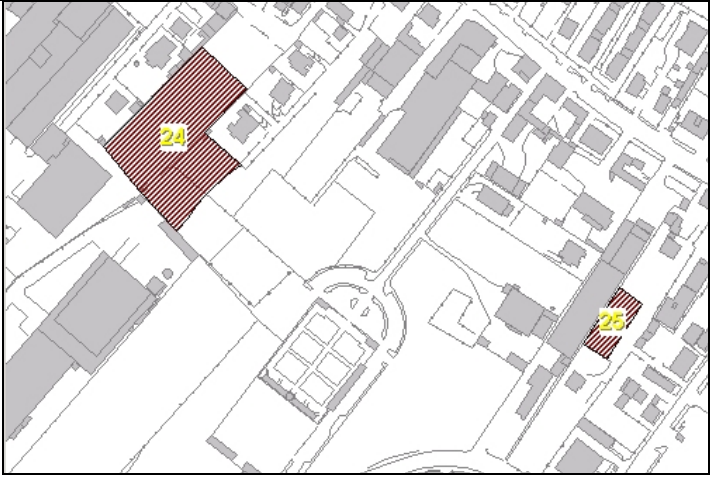
<sup>2</sup> Abrogata dall'art. 104, lett. h) della Lr. 11 marzo 2005, n. 12.

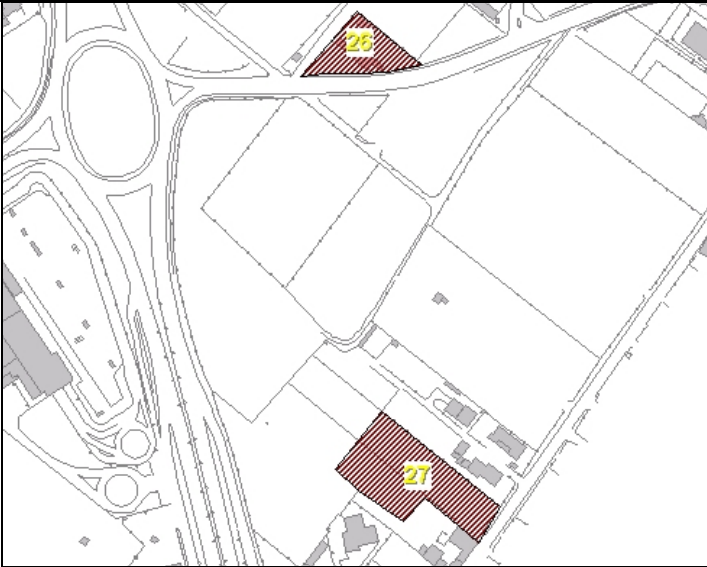
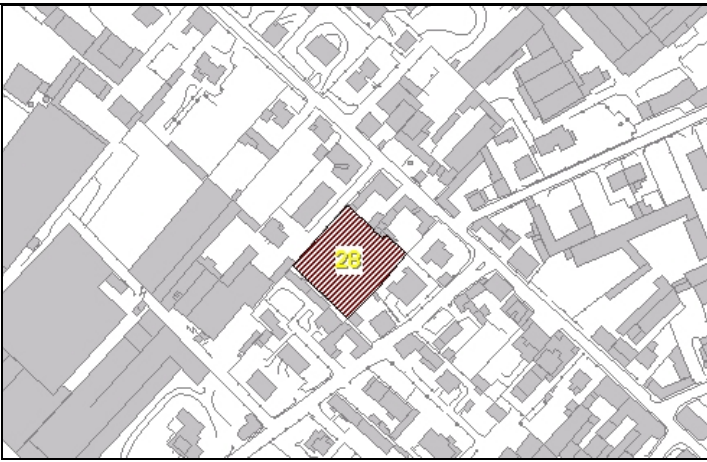
<sup>3</sup> Particolare attenzione dev'essere posta alla numerazione delle singole porosità che ricalca un precedente censimento (69 porosità); per facilità di lettura e confronto si è quindi mantenuta tale numerazione cancellando solo quelle aree ove le previsioni urbanistiche hanno permesso di saturare il vuoto urbano, mantenendo tuttavia ferma la numerazione originaria.

Identificazione delle porosità urbane generiche	
	<b>ID area:</b> 1
	<b>Localizzazione:</b> l'area si trova nella porzione nord dello spazio comunale di Giussano.
	<b>Inquadramento morfologico:</b> l'area, di grandi dimensioni, è inserita in un contesto caratterizzato da edifici civili; in adiacenza al confine est si presenta un grande parco privato.
	<b>Superficie:</b> 8.749 mq
	<b>Zona omogenea:</b> C2 (1,0 mc/mq)
	<b>ID Area:</b> 5, 6
	<b>Localizzazione:</b> le aree si trovano nella parte nord del territorio di Giussano in corrispondenza di via Vigano e vicine al laghetto di Giussano
	<b>Inquadramento morfologico:</b> le aree sono inserite in un contesto di edilizia residenziale a basso indice fondiario.
	<b>Superficie (5):</b> 1.432 mq
	<b>Superficie (6):</b> 1.172 mq
	<b>Zona omogenea (5):</b> C2 (1,0 mc/mq)
	<b>Zona omogenea (6):</b> C2 (1,0 mc/mq)
	<b>Volume realizzabile (5):</b> 1.432 mc
	<b>Volume realizzabile (6):</b> 1.172 mc
	<b>ID Area:</b> 7
	<b>Localizzazione:</b> l'area si trova nella parte settentrionale di Giussano, in corrispondenza di via Cantore.
	<b>Inquadramento morfologico:</b> l'area è inserita in un contesto di edilizia residenziale a basso indice fondiario (1,0 mc/mq)
	<b>Superficie:</b> 2.536 mq
	<b>Zona omogenea:</b> C1 (1,5 mc/mq)
	<b>Volume realizzabile:</b> 3.804 mc

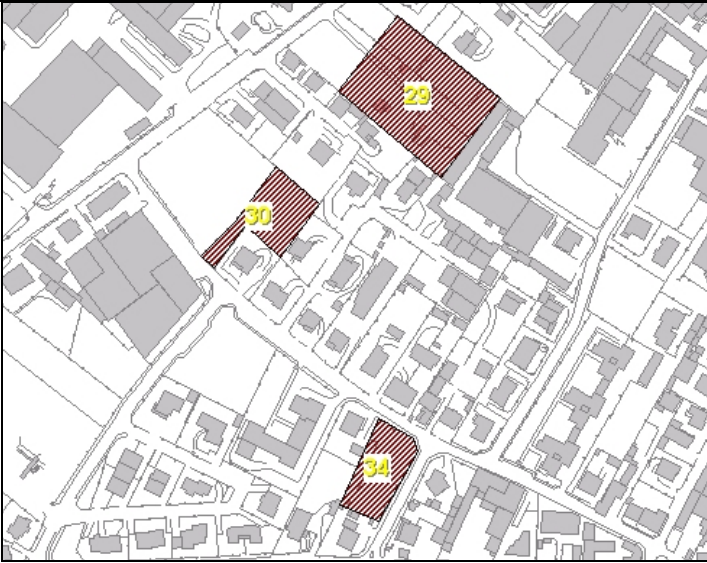
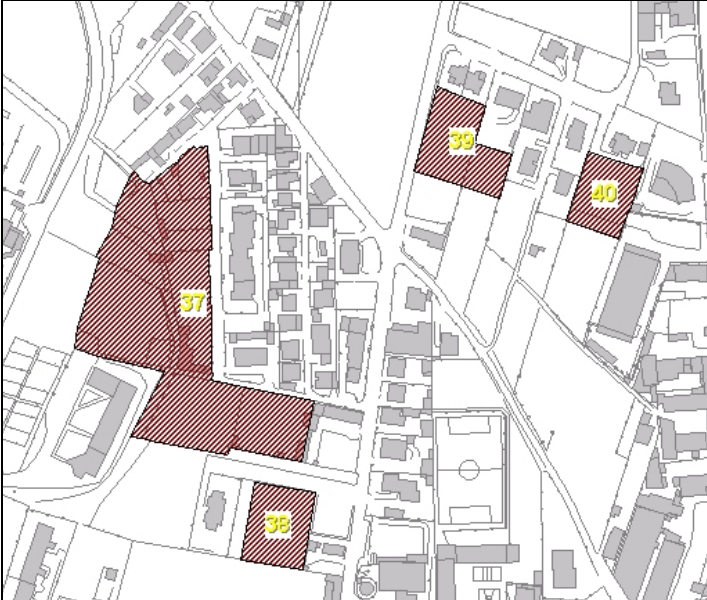


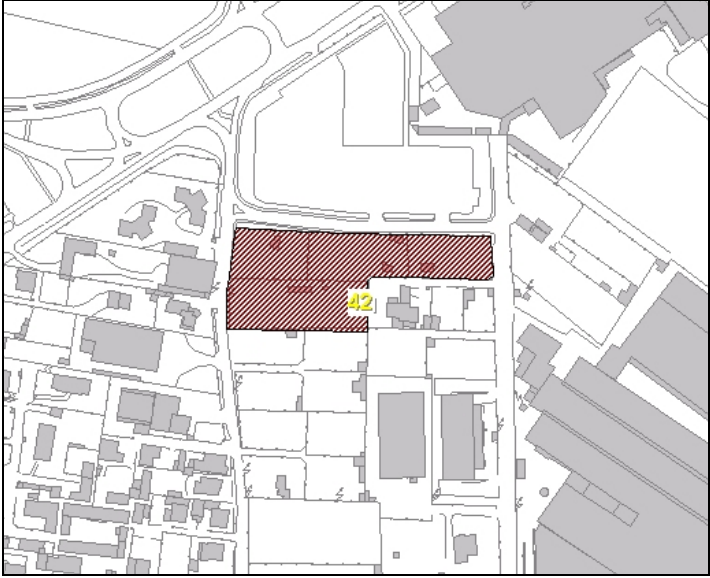
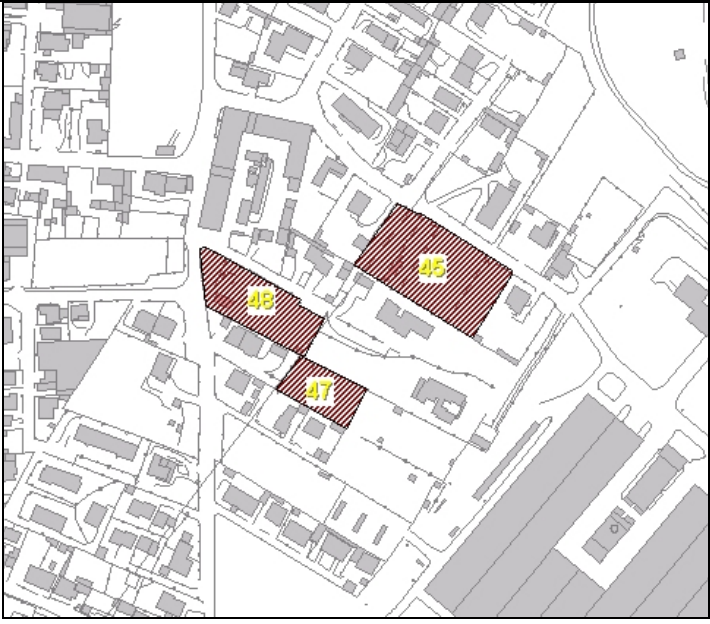
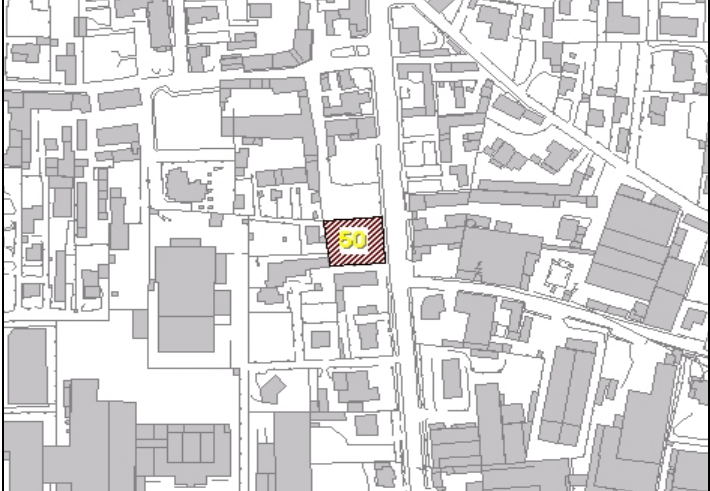
Identificazione delle porosità urbane generiche	
	<b>ID Aree:</b> 9
	<b>Localizzazione:</b> l'area si trova nella parte settentrionale del territorio di Giussano in prossimità di via Marco Polo e via Vespucci
	<b>Inquadramento morfologico:</b> l'area è inserita in un contesto di edilizia residenziale e produttivo tra via Vespucci e via M. Polo.
	<b>Superficie:</b> 868 mq
	<b>Zona omogenea:</b> C1 (1,5 mc/mq)
	<b>ID aree:</b> 13b
	<b>Localizzazione:</b> l'area considerata si trova nella parte ovest del territorio di Giussano, in località Robbiano in corrispondenza di via Monte Cristallo.
	<b>Inquadramento morfologico:</b> l'area si inserisce in un contesto edilizio residenziale a bassa densità.
	<b>Superficie:</b> 1.177 mq
	<b>Zona omogenea:</b> C2 (1,0 mc/mq)
	<b>ID aree:</b> 15, 16
	<b>Localizzazione:</b> le aree considerate si trovano nella parte ovest del territorio di Giussano in località Robbiano, in corrispondenza di via Kennedy (15 e 16).
	<b>Inquadramento morfologico:</b> le aree sono inserite in un contesto edilizio residenziale a bassa e media densità (1, 0 mc/mq e 1,5 mc/mq e 2,0 mc/mq).
	<b>Superficie (15):</b> 1.044 mq
	<b>Superficie (16):</b> 601 mq
	<b>Zona omogenea (15):</b> C2 (1,0 mc/mq)
	<b>Zona omogenea (16):</b> C1 (1,5 mc/mq)
	<b>Volume realizzabile (15):</b> 1.044 mc <b>Volume realizzabile (16):</b> 901 mc




Identificazione delle porosità urbane generiche	
	<b>ID aree:</b> 19
	<b>Localizzazione:</b> l'area considerata si localizza in prossimità di via Monte S. Michele a Robbiano
	<b>Inquadramento morfologico:</b> le aree sono inserite in un contesto edilizio residenziale a bassa densità, caratterizzato soprattutto da zone C.
	<b>Superficie (19):</b> 7.163 mq
	<b>Zona omogenea (19):</b> C5 (1,0 mc/mq) <b>Volume realizzabile (19):</b> 7.163 mc
	<b>ID aree:</b> 21, 23
	<b>Localizzazione:</b> le aree considerate insistono a Robbiano nelle vie Monza (21), Madonnina (23).
	<b>Inquadramento morfologico:</b> il tessuto edilizio circostante è caratterizzato da edilizia residenziale e da una ragguardevole quantità di servizi pubblici.
	<b>Superficie (21):</b> 1.952 mq <b>Superficie (23):</b> 1.930 mq
	<b>Zona omogenea :</b> C1 (1,5 mc/mq) <b>Volume (21):</b> 2.928 mc <b>Volume (23):</b> 2.895 mc
	<b>ID aree:</b> 24, 25
	<b>Localizzazione:</b> in prossimità del cimitero di Robbiano, in via Lecco (24) e Furlanelli (25).
	<b>Inquadramento morfologico:</b> tessuto edilizio sostanzialmente caratterizzato da edifici residenziali con medio/basso indice fondiario e presenza di alcuni capannoni industriali.
	<b>Superficie (24):</b> 5.636 mq <b>Superficie (25):</b> 771 mq
	<b>Zona omogenea:</b> C1 (1,5 mc/mq) <b>Volume realizzabile (24):</b> 8.454 mc <b>Volume realizzabile (25):</b> 1.156 mc

Identificazione delle porosità urbane generiche	
	<b>ID area :</b> 26, 27
	<b>Localizzazione:</b> le aree si trovano a Robbiano in via Lecco (26) e in prossimità di un importante nodo viabilistico (27); la grande area libera posta a sud e nord dei lotti considerati è azionata come D3
	<b>Inquadramento morfologico:</b> le aree sono localizzate in zone staccate dal centro urbano e circondate da ampi spazi per servizi; inoltre, si presentano nelle vicinanze numerose aree adibite ad attività industriali.
	<b>Superficie (26):</b> 1.544 mq <b>Superficie (27):</b> 3.737 mq
	<b>Zona omogenea:</b> C2 (1,0 mc/mq)
	<b>ID area :</b> 28
	<b>Localizzazione:</b> l'area considerata si trova nella parte nord/est del territorio di Giussano, e insiste su via Garibaldi.
	<b>Inquadramento morfologico:</b> il tessuto urbano circostante risulta caratterizzato da edifici residenziali con indice fondiario medio (2,0 mc/mq); tuttavia nelle immediate vicinanze, a ovest dell'area insistono numerose aree per insediamenti produttivi.
	<b>Superficie:</b> 2.626 mq
	<b>Zona omogenea:</b> B2 (2,0 mc/mq) <b>Volume:</b> 5.252 mc

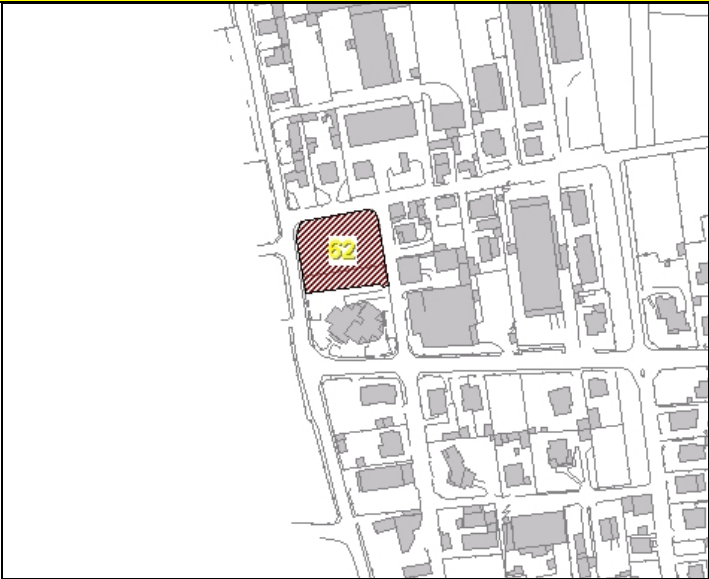

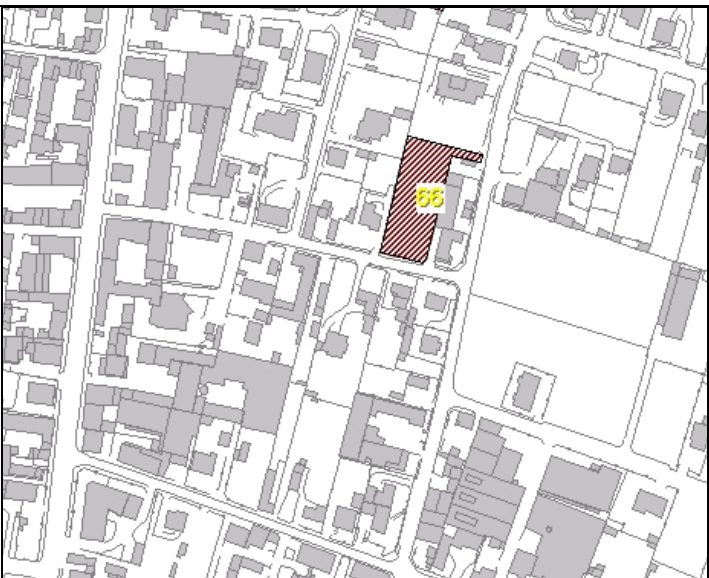


Identificazione delle porosità urbane generiche	
	<b>ID aree:</b> 29, 30, 34
	<b>Localizzazione:</b> le aree considerate si trovano nella parte ovest di Giussano, e fanno capo a via Mascagni (30, 34) e Rossini (29).
	<b>Inquadramento morfologico:</b> il tessuto presente nella zona è caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali con indici fondiari medi e medio/bassi, e dalla presenza di alcuni impianti produttivi soprattutto a ovest e a nord delle aree interessate.
	<b>Superficie (29):</b> 5.213 mq <b>Superficie (30):</b> 1.817 mq <b>Superficie (34):</b> 1.690 mq
	<b>Zona omogenea (29):</b> C1 (1,5 mc/mq) <b>Zona omogenea (30):</b> C1 (1,5 mc/mq) <b>Zona omogenea (34):</b> C1 (1,5 mc/mq) <b>Volume realizzabile (29):</b> 7.819 mc <b>Volume realizzabile (30):</b> 2.725 mc <b>Volume realizzabile (34):</b> 2.535 mc
	<b>ID aree:</b> 37, 38, 39, 40
	<b>Localizzazione:</b> le aree in questione si localizzano a Birone in corrispondenza delle vie Nino Bixio (37), Bruno (38, 39) e Pisacane (40); nelle immediate vicinanze esistono molti lotti di terreno soggetti a vincolo ablativo, preordinato all'esproprio ma ormai decaduto.
	<b>Inquadramento morfologico:</b> il tessuto edilizio che si presenta in prossimità delle aree considerate risulta caratterizzato da edilizia residenziale con indici medio/bassi e dalla presenza di una grande area industriale localizzata a ovest.
	<b>Superficie (37):</b> 13.619 mq <b>Superficie (38):</b> 1.997 mq <b>Superficie (39):</b> 2.507 mq <b>Superficie (40):</b> 1.672 mq
	<b>Zona omogenea :</b> C2 (1,0 mc/mq) <b>Zona omogenea (37):</b> C5 (1,0 mc/mq) <b>Volume realizzabile (37):</b> 13.619 mc/mq <b>Volume realizzabile (38):</b> 1.997 mc/mq <b>Volume realizzabile (39):</b> 2.507 mc/mq <b>Volume realizzabile (40):</b> 1.672 mc/mq

Identificazione delle porosità urbane generiche	
	<b>ID area:</b> 42
	<b>Localizzazione:</b> l'area in questione si trovano a Birone in via Ponchielli.
	<b>Inquadramento morfologico:</b> il tessuto edilizio presente nelle immediate vicinanze dell'area considerate è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali a bassa densità edilizia e, soprattutto a est dell'area 42, dalla presenza di una grossa area industriale.
	<b>Superficie:</b> 7.947 mq
	<b>Zona omogenea:</b> C5 (1,0 mc/mq) <b>Volume realizzabile:</b> 7.947 mc
	<b>ID area:</b> 45,47,48
	<b>Localizzazione:</b> le aree interessate sono localizzate nella zona ovest di Birone in corrispondenza di via Boito e via Toscanini
	<b>Inquadramento morfologico:</b> il tessuto edilizio presente nelle immediate vicinanze delle aree considerate è caratterizzato dalla presenza di edifici civili residenziali a If bassi;
	<b>Superficie (45):</b> 4.249 mq
	<b>Superficie (47):</b> 1.307 mq
	<b>Superficie (48):</b> 2.476 mq
	<b>Zona omogenea (45):</b> C4 (0,5 mc/mq) <b>Zone omogenea (47):</b> C2 (1,0 mc/mq) <b>Zona omogenea (48):</b> C4 (0,5 mc/mq) <b>Volume realizzabile (45):</b> 2.124 mc <b>Volume realizzabile (47):</b> 1.307 mc <b>Volume realizzabile (48):</b> 1.238 mc
	<b>ID area:</b> 50
	<b>Localizzazione:</b> il lotto identificato è localizzato nell'area centrale di Birone in corrispondenza di Catalani
	<b>Inquadramenti morfologico:</b> il tessuto urbano che s'estende in prossimità dell'area considerata è caratterizzato da funzioni residenziali con medio/basso indice fondiario, e da attività industriali che tuttavia non contrastano con le funzioni presenti in loco.
	<b>Superficie (50):</b> 1.085 mq
	<b>Zona omogenea (50):</b> C1 (1,5 mc/mq) <b>Volume realizzabile (50):</b> 1.627 mc

Identificazione delle porosità urbane generiche	
	<b>ID aree:</b> 51b, 52
	<b>Localizzazione:</b> le aree considerate sono nella zona nord di Paina e ricadono nelle vie Sempione e S. d'Acquisto; l'area 51b è inoltre lambita da un'importante strada di collegamento con i comuni confinanti (viale Como).
	<b>Inquadramento morfologico:</b> il tessuto edilizio caratterizzante l'area è costituito prevalentemente da edifici con funzione residenziale a medio/basso indice fondiario.
	<b>Superficie (51b):</b> 4.418 mq <b>Superficie (52):</b> 4.558 mq
	<b>Zona omogenea (51b):</b> C5 (1,0 mc/mq) <b>Zona omogenea (52):</b> C5 (1,0 mc/mq) <b>Volume realizzabile (51b):</b> 4.418 mc <b>Volume realizzabile (52):</b> 4.558 mc
	<b>ID aree:</b> 53, 54, 55
	<b>Localizzazione:</b> le aree considerate sono localizzate nella parte nord/ovest di Paina, in prossimità di viale Brianza e viale Lario.
	<b>Inquadramento morfologico:</b> il tessuto edilizio circostante le aree esaminate è principalmente di tipo industriale, con presenze di funzioni residenziali di medio/basso indice fondiario.
	<b>Superficie (53):</b> 1.151 mq <b>Superficie (54):</b> 2.576 mq <b>Superficie (55):</b> 3.210 mq
	<b>Zona omogenea:</b> C2 (1,0 mc/mq) <b>Volume realizzabile (53):</b> 1.151 mc <b>Volume realizzabile (54):</b> 2.576 mc <b>Volume realizzabile (55):</b> 3.210 mc
	<b>ID aree:</b> 58, 59
	<b>Localizzazione:</b> le aree insistono sul centro di Paina in corrispondenza delle vie Zara (59) e di viale Brianza (58).
	<b>Inquadramento morfologico:</b> il tessuto urbano circostante è di tipo residenziale con indici fondiari di medio/alta quantità; l'area è adeguatamente dotata di servizi comunali.
	<b>Superficie (58):</b> 1.439 mq <b>Superficie (59):</b> 1.098 mq
	<b>Zona omogenea (58):</b> C2 (1,0 mc/mq) <b>Zona omogenea (59):</b> C1 (1,5 mc/mq) <b>Volume realizzabile (58):</b> 1.439 mc <b>Volume realizzabile (59):</b> 1.647 mc



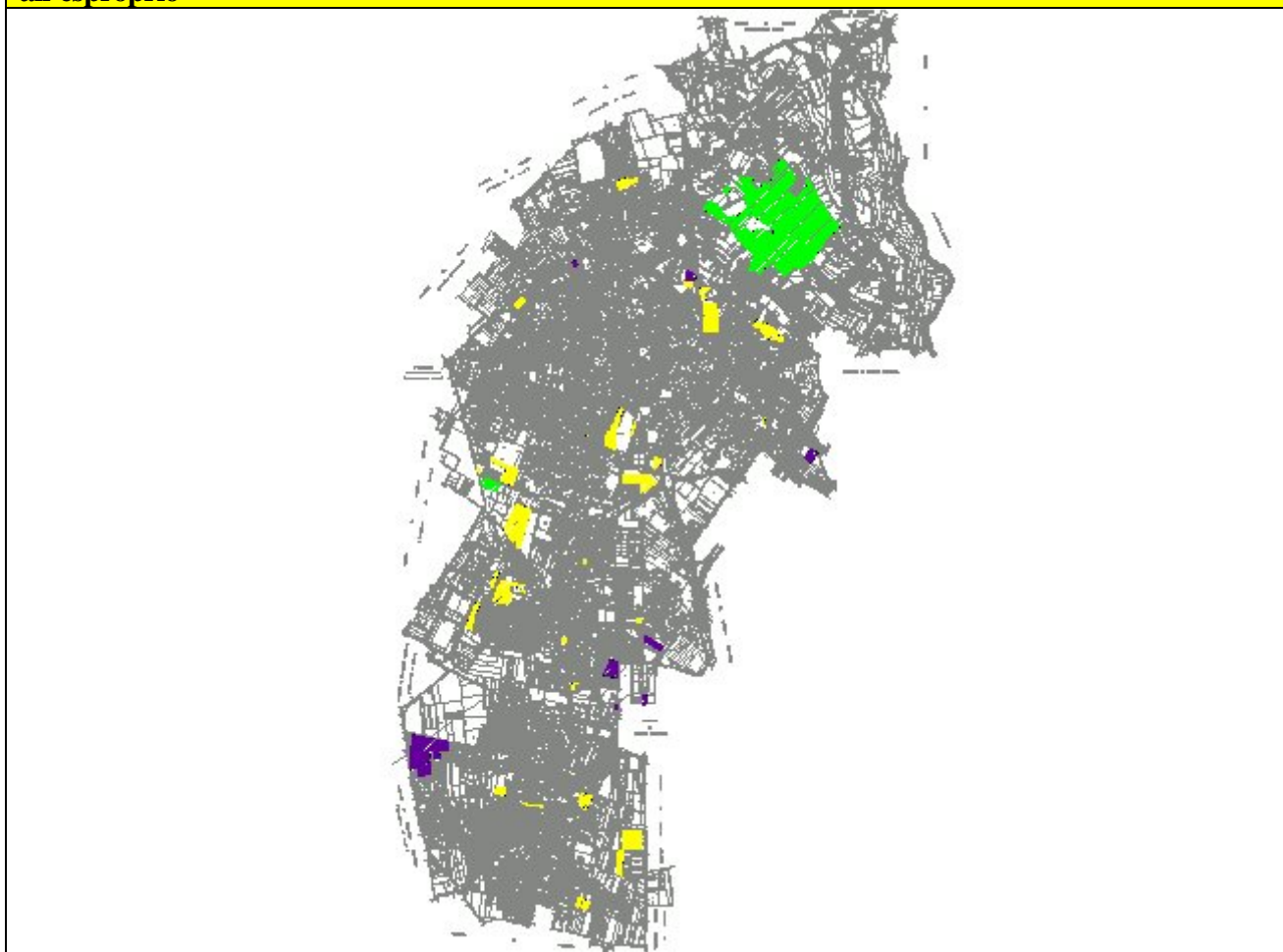
Identificazione delle porosità urbane generiche	
	<b>ID aree:</b> 62
	<b>Localizzazione:</b> l'area considerata è localizzata a ovest di Paina e, in particolare, in corrispondenza di via Padova; al confine comunale con Mariano Comense.
	<b>Inquadramento morfologico:</b> il tessuto urbano circostante l'area considerata è caratterizzato dalla presenza di numerose funzioni industriali e da funzioni residenziali con medio/basso indice fondiario.
	<b>Superficie:</b> 2.327 mq
	<b>Zona omogenea:</b> C1 (1,5 mc/mq) <b>Volume realizzabile:</b> 3.490 mc
	<b>ID aree:</b> 63
	<b>Localizzazione:</b> l'area considerata è localizzata nella zona sud/ovest di Paina, in corrispondenza di via Corridoni
	<b>Inquadramento morfologico:</b> il tessuto edilizio circostante è caratterizzato da edilizia residenziale con indici fondiari medi e medio/bassi.
	<b>Superficie:</b> 1.827 mq
	<b>Zona omogenea:</b> C2 (1,0 mc/mq) <b>Volume realizzabile:</b> 1.827 mc
	<b>ID area:</b> 66
	<b>Localizzazione:</b> l'area considerata si trova nell'area centrale di Paina in corrispondenza di via Leonardo da Vinci
	<b>Inquadramento morfologico:</b> il tessuto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di edilizia residenziale con medio e medio/basso indice fondiario.
	<b>Superficie:</b> 2.130 mq
	<b>Zona omogenea:</b> C1 (1,5 mc/mq) <b>Volume realizzabile:</b> 3.195 mq

#### 4.2.2. *Il grado di porosità urbana per presenza di vincoli ablativi preordinati all'esproprio*

La questione dei vincoli espropriativi per realizzare pubblici servizi ha sempre rappresentato un punto dolente per la pianificazione: già a partire dalla notissima sentenza 55/1968 della Consulta si è aperta una frattura tra l'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio e la necessità di indennizzare le corrispondenti proprietà fondiarie danneggiate; una successione di leggi e sentenze ha cercato di rappezzare in qualche modo la questione, senza esiti soddisfacenti, ma l'ultima sentenza della Corte in materia, la 179/1999, pone un paletto irremovibile e un faro per orientare le pratiche del piano, ormai da troppo tempo in balia della marea, prescrivendo che i vincoli ablativi preordinati all'esproprio di durata superiore ai 5 anni (periodo stabilito dalla legge 1187/68) devono essere indennizzati, esclusi quelli dettati da ragioni ambientali e paesistiche.

Rispetto a tale contesto, abbiamo evidenziato i vincoli che – per decorso del periodo quinquennale – a Giusano sono in via di caducazione (2009).



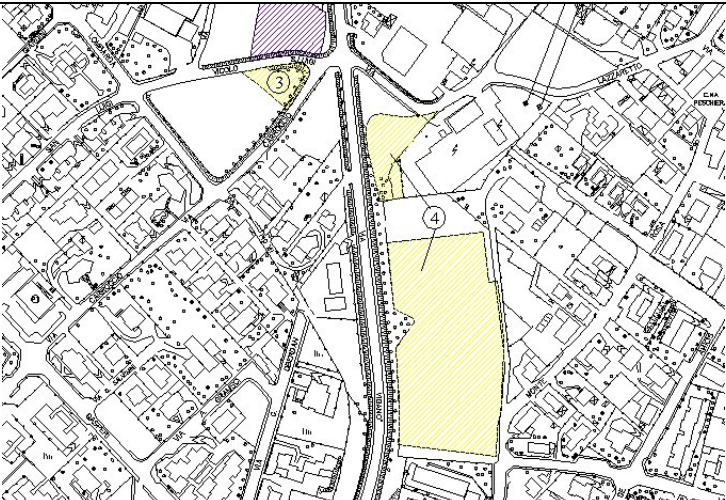
#### Identificazione delle porosità urbane determinate dalla possibile decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio



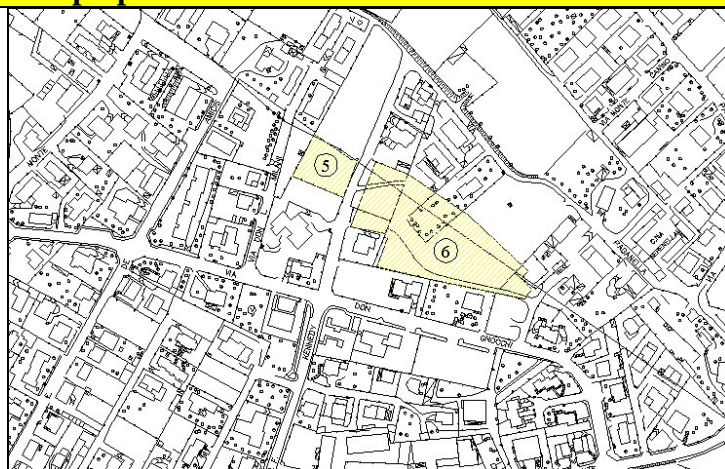
Le aree individuate nella carta soprastante sono **ben 38** (in verde le zone per attrezzature pubbliche di interesse generale = standard sovracomunali; in giallo le zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico = standard comunali; in blu gli spazi funzionali agli insediamenti produttivi); ognuna d'esse verrà considerata nelle tabelle successive con numero identificativo, localizzazione nel territorio comunale, superficie e motivo della decadenza del vincolo.



### Identificazione delle porosità urbane determinate dalla possibile decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio

	<p><b>ID area:</b> 1</p> <p><b>Localizzazione:</b> l'area considerata si trova a nord del territorio di Giussano, in prossimità di via Edolo.</p> <p><b>Superficie:</b> 4.496 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg del 1984, e mai realizzato né espropriato.</p>
	<p><b>ID area:</b> 2</p> <p><b>Localizzazione:</b> l'area si trova a Giussano, e più precisamente nella porzione ovest in corrispondenza di via Rossigni</p> <p><b>Superficie:</b> 2.099 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg del 1984, e mai realizzato né espropriato</p>
	<p><b>ID aree:</b> 3, 4</p> <p><b>Localizzazione:</b> le aree si trovano nella frazione di Giussano in prossimità di via Viganò.</p> <p><b>Superficie (3):</b> 1.095 mq</p> <p><b>Superficie (4) :</b> 16.239 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con prg e mai realizzato ne espropriato</p>

# Identificazione delle porosità urbane determinate dalla possibile decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio



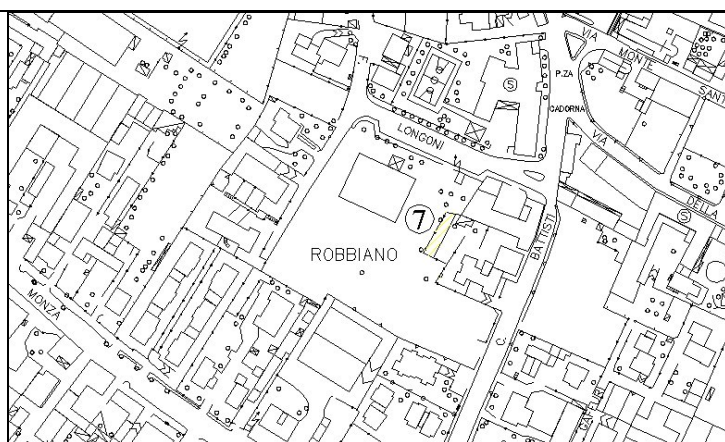
**ID aree:** 5, 6

**Localizzazione:** le aree considerate si localizzano a Robbiano, e insistono su via Kennedy in prossimità del nucleo storico di Robbiano.

**Superficie (5):** 1.384 mq

**Superficie (6):** 7.582 mq

**Motivo della decadenza:** vincolo apposto con prg del 1984 e mai realizzato né espropriato

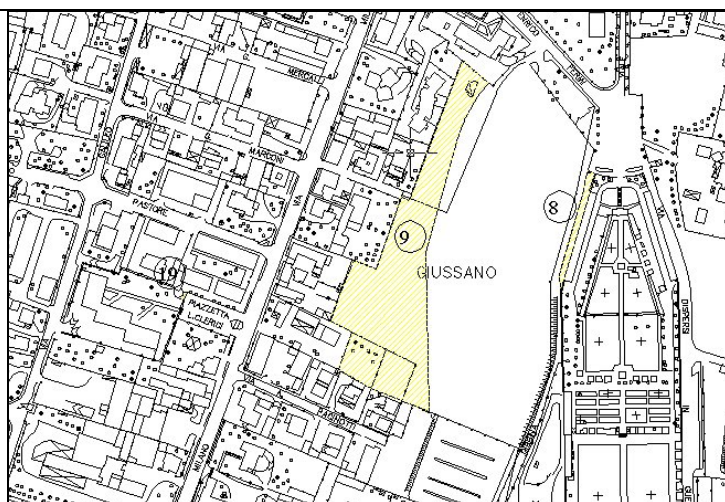


**ID aree:** 7

**Localizzazione:** le aree considerate si localizzano a Robbiano, in vicinanza di numerosi altri servizi, e insistono su via Battisti

**Superficie:** 132 mq

**Motivo della decadenza:** vincolo apposto con il prg, e mai realizzato né espropriato



**ID area:** 8, 9

**Localizzazione:** le aree considerate si trovano in prossimità del cimitero di Giussano

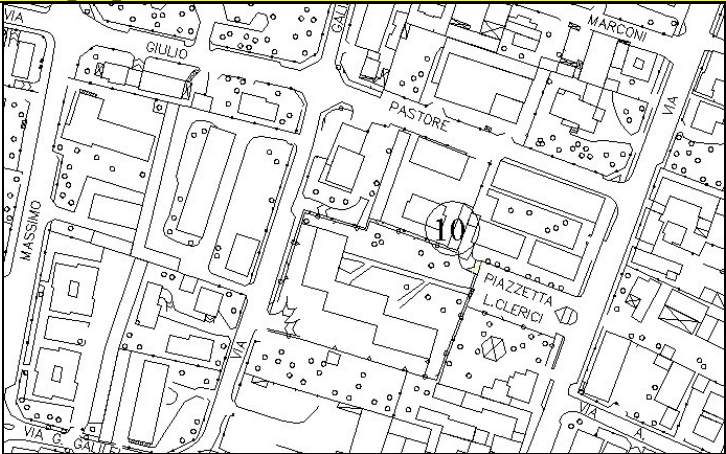
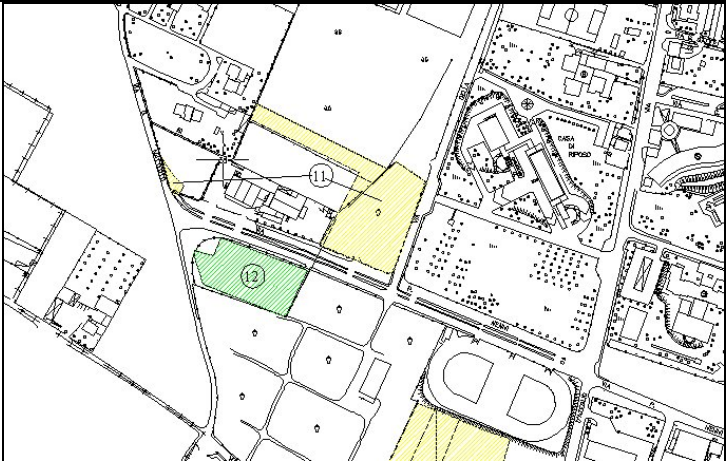
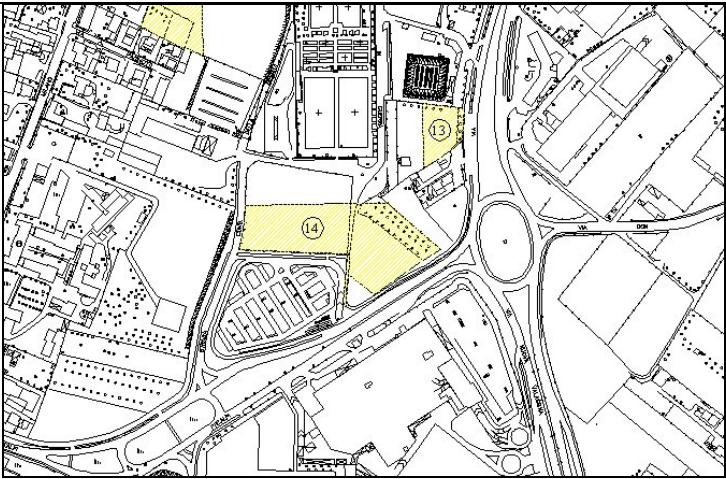
**Superficie (8):** 409 mq

**Superficie (9):** 9.627 mq

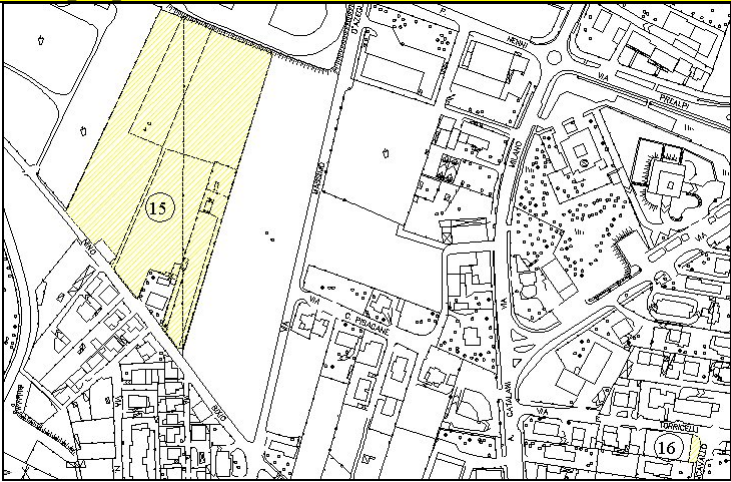
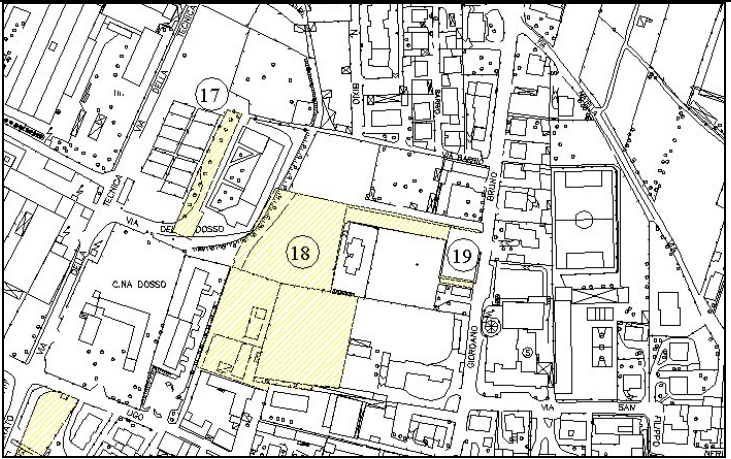
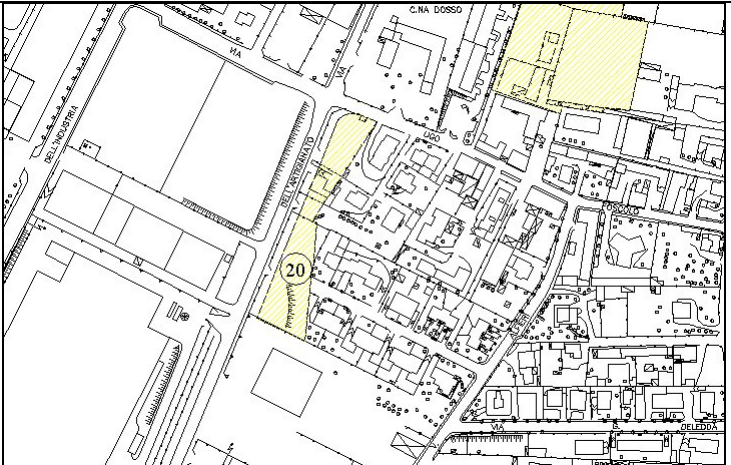
**Motivo della decadenza:** vincolo apposto con il prg del 1984, e mai realizzato né espropriato



**Identificazione delle porosità urbane determinate dalla possibile decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio**

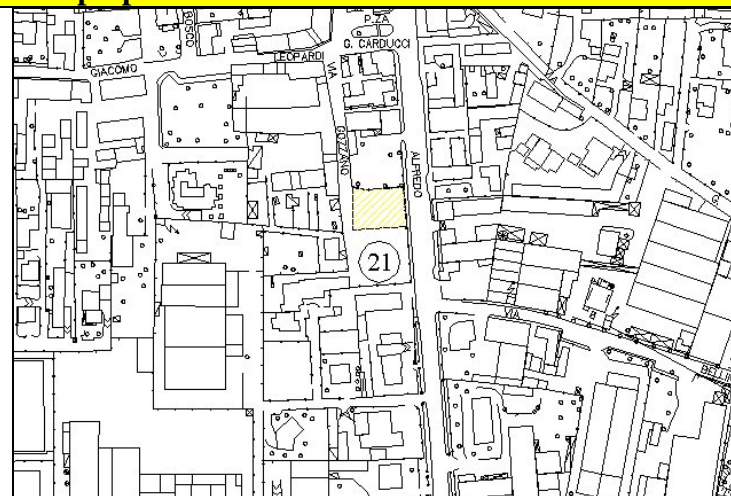
	<p><b>ID area:</b> 10</p> <p><b>Localizzazione:</b> l'area considerata si localizza a sud di Giussano, in prossimità di piazzetta Clerici</p> <p><b>Superficie (10):</b> 18 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>
	<p><b>ID Aree:</b> 11, 12</p> <p><b>Localizzazione:</b> le aree in questione si localizzano tra Giussano e Birone, e insistono su via Nenni.</p> <p><b>Superficie (11):</b> 9.072 mq</p> <p><b>Superficie (12):</b> 4.780 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>
	<p><b>ID area:</b> 13,14</p> <p><b>Localizzazione:</b> le aree considerate si trovano a est del centro di Birone, in prossimità del raccordo per la Nuova Valassina</p> <p><b>Superficie (13):</b> 2.328 mq</p> <p><b>Superficie (14):</b> 12.428 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg del 1984, e mai realizzato né espropriato</p>

### Identificazione delle porosità urbane determinate dalla possibile decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio

	<p><b>ID:</b> 15, 16</p> <p><b>Localizzazione:</b> le aree considerate si localizzano a nord della frazione di Birone, e più precisamente gravitano sulla via Nino Bixio e leoncavallo</p> <p><b>Superficie (15):</b> 23.852 mq  <b>Superficie (16):</b> 156 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>
	<p><b>ID area:</b> 17, 18, 19</p> <p><b>Localizzazione:</b> le aree considerate si localizzano a nord della frazione di Birone, e più precisamente gravitano sulla via Nino Bixio.</p> <p><b>Superficie (17):</b> 1.132 mq  <b>Superficie (18):</b> 11.880 mq  <b>Superficie (19):</b> 158 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>
	<p><b>ID area:</b> 20</p> <p><b>Localizzazione:</b> l'area considerata si trova a Birone in prossimità di via dell'Artigianato.</p> <p><b>Superficie:</b> 3.697 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>



### Identificazione delle porosità urbane determinate dalla possibile decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio

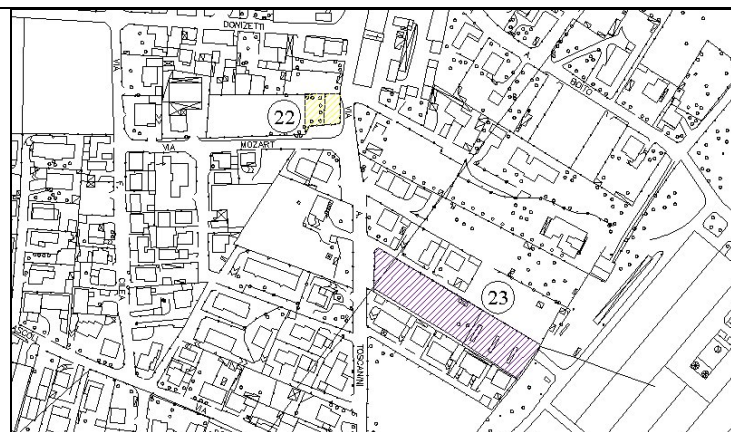


**ID aree:** 21

**Localizzazione:** le aree considerate si trovano a sud del centro di Birone in prossimità di via Gozzano.

**Superficie:** 655 mq

**Motivo della decadenza:** vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato



**ID aree:** 22, 23

**Localizzazione:** le aree considerate sono localizzate a est di Birone, in corrispondenza di via Toscanini

**Superficie (22):** 550 mq

**Superficie (23):** 3.530 mq

**Motivo della decadenza:** vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato



**ID aree:** 24, 25, 26, 27

**Localizzazione:** Le aree si trovano a sud est della frazione di Birone in prossimità del comune di Verano Brianza

**Superficie (24):** 6.064 mq


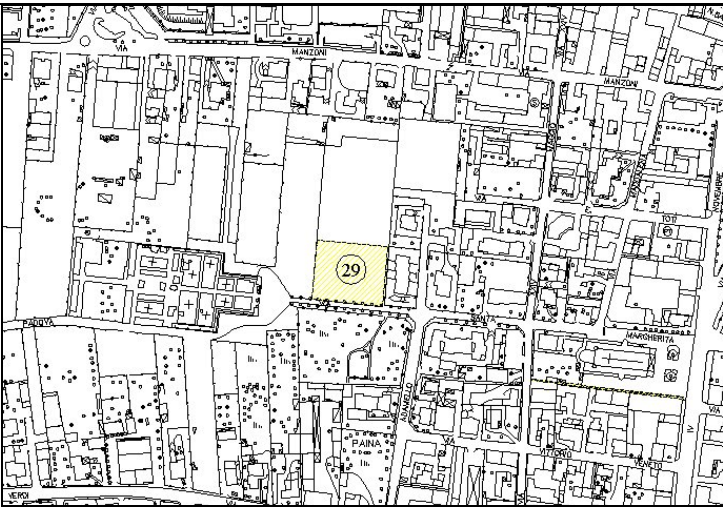
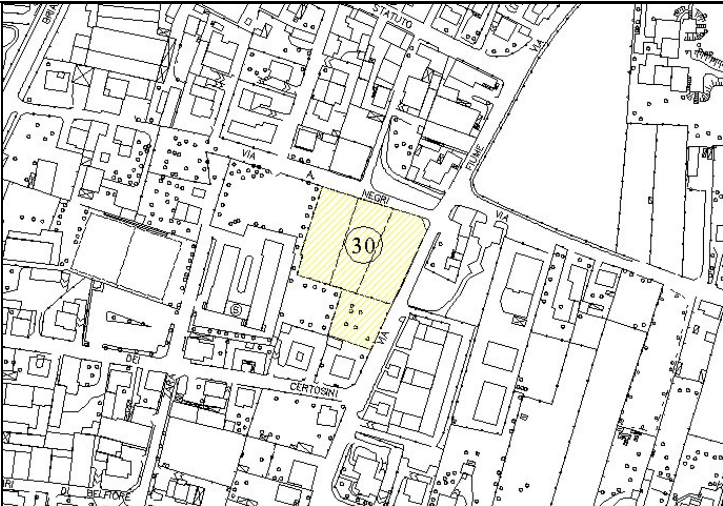
**Superficie (25):** 798 mq

**Superficie (26):** 144 mq

**Superficie (27):** 481 mq

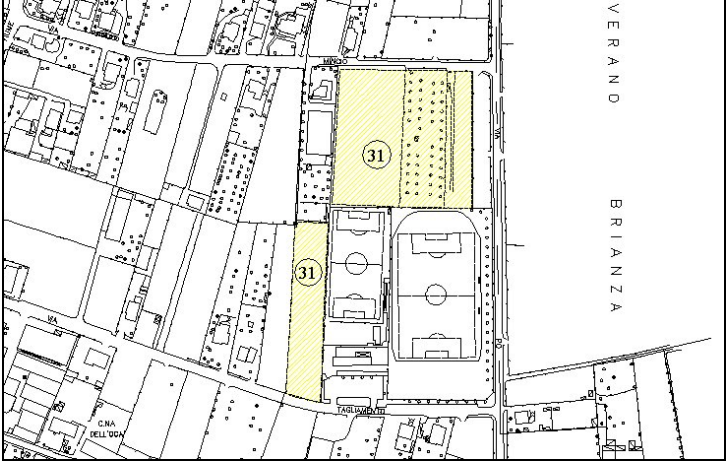
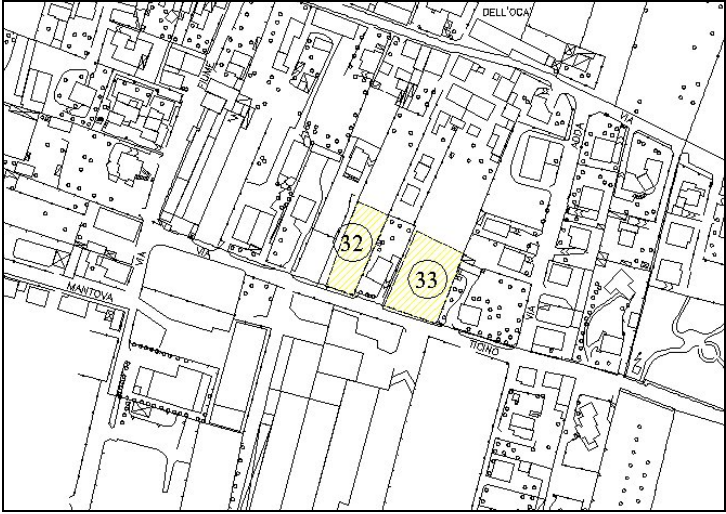
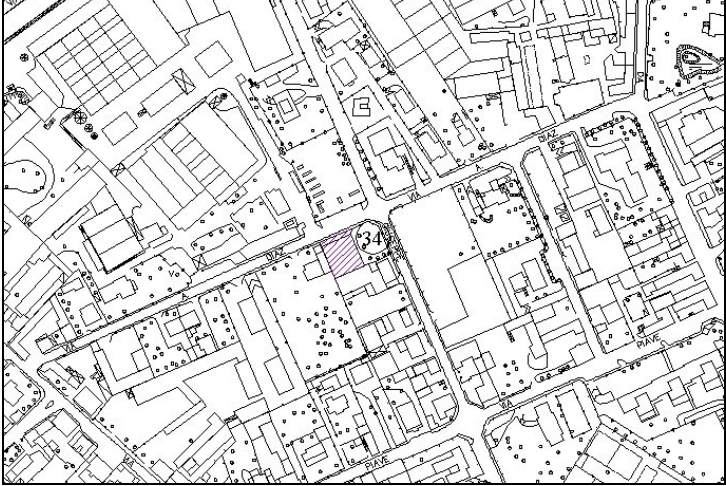
**Motivo della decadenza:** vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato

**Identificazione delle porosità urbane determinate dalla possibile decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio**

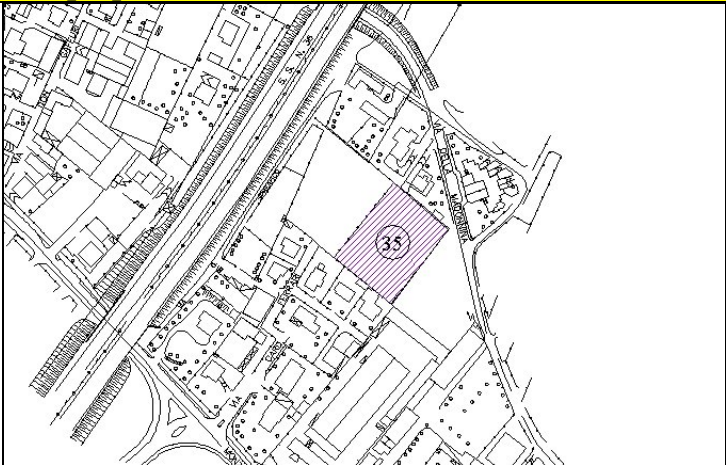
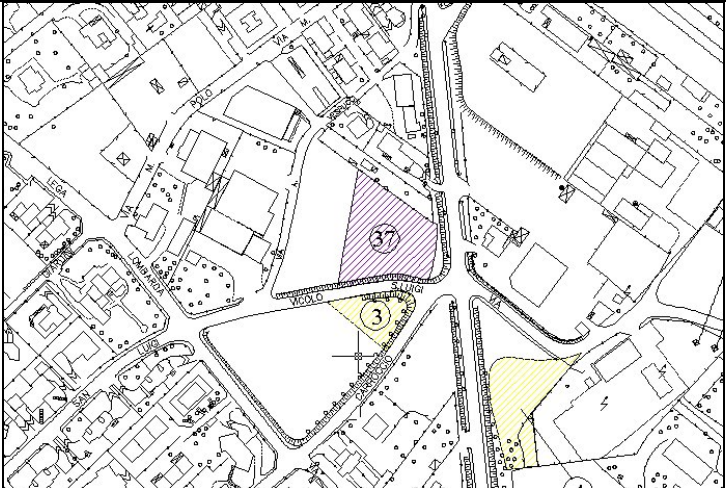
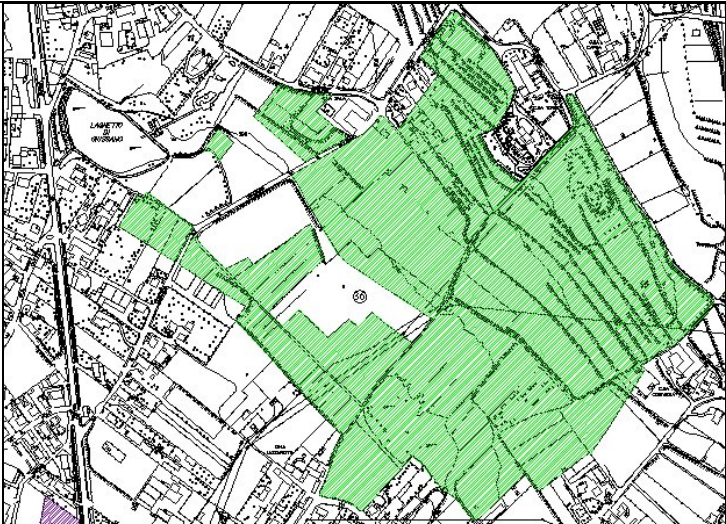
	<p><b>ID Aree:</b> 28</p> <p><b>Localizzazione:</b> le aree si trovano a ovest della frazione di Paina in prossimità del confine comunale, e gravitano intorno a via Monte Grappa.</p> <p><b>Superficie:</b> 35.074 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>
	<p><b>ID aree:</b> 29</p> <p><b>Localizzazione:</b> le aree si trovano nelle parti centrali della frazione di Paina, e più precisamente in via S. Margherita</p> <p><b>Superficie 29:</b> 2.611 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>
	<p><b>ID area:</b> 30</p> <p><b>Localizzazione:</b> l'area si trova in frazione Paina, tra via Negri e via Fiume</p> <p><b>Superficie:</b> 4.773 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>



**Identificazione delle porosità urbane determinate dalla possibile decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.**

	<p><b>ID area:</b> 31</p> <p><b>Localizzazione:</b> l'area si trova a est di Paina, in prossimità del comune di Verano Brianza; sono interessate le vie Mincio e Tagliamento</p> <p><b>Superficie:</b> 17.408 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>
	<p><b>ID area:</b> 32, 33</p> <p><b>Localizzazione:</b> le aree in oggetto si trovano a sud della frazione di Paina e gravitano su via Ticino</p> <p><b>Superficie (32):</b> 1.044 mq <b>Superficie (33):</b> 1.549 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>
	<p><b>ID area:</b> 34</p> <p><b>Localizzazione:</b> l'area si trova a Giussano, in prossimità di via Diaz.</p> <p><b>Superficie:</b> 619 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>

**Identificazione delle porosità urbane determinate dalla possibile decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.**

	<p><b>ID area:</b> 35</p> <p><b>Localizzazione:</b> l'area si trova nella frazione di Robbiano, oltre la Nuova Valassina e più precisamente in via della Madonnina.</p> <p><b>Superficie:</b> 3.311 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>
	<p><b>ID:</b> 37</p> <p><b>Localizzazione:</b> l'area si trova a nord di Giussano, in prossimità del vicolo S. Luigi</p> <p><b>Superficie:</b> 2.997 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>
	<p><b>ID:</b> 38</p> <p><b>Localizzazione:</b> l'area si trova a nord di Giussano, in prossimità dell'area protetta della valle del Lambro.</p> <p><b>Superficie:</b> 274.915 mq</p> <p><b>Motivo della decadenza:</b> vincolo apposto con il prg e mai realizzato né espropriato</p>

Le porosità urbane fin qui evidenziate **coinvolgono una superficie complessiva di 469.417 mq**, per i quali è necessario esprimere una zonizzazione funzionale non finalizzata alla mera reiterazione del vincolo. E' pertanto possibile prevedere una precedenza – relativamente alle aree di potenziale futura edificazione – proprio per quei lotti soggetti a decadenza del vincolo di esproprio



## 5 Una riconfigurazione possibile dell'armatura urbana giussanese: alcuni stimoli per la reazione del piano dei servizi

Il modello insediativo diffusivo, che già da tempo ha caratterizzato la Brianza milanese, sta ormai intaccando anche quei comuni più settentrionali che erano riusciti a mantenere indenni le proprie identità urbane, così che – da Milano verso il Lecchese, il Comasco, il Monzese, il Vimercatese – sta diramandosi un'unica piattaforma urbanizzata che annulla i confini comunali (ormai scanditi solo dalla segnaletica stradale), minimizza e oblitera la ricchezza delle tradizioni urbane locali (che hanno caratterizzato in modo intenso la storia dei nostri comuni), produce livelli di acuta insostenibilità per i molti problemi urbanistici e ambientali originati. Per fortuna, a Giussano non è ancora interamente così, e la presenza di numerosi “vuoti” urbani e di aree a vincolo decaduto – che, in apparenza, potrebbero rappresentare un gravoso problema da risolvere – dev'essere invece trasformata in interessante risorsa: tali potenzialità insediative, se oculatamente progettate e gestite, possono rappresentare l'innescò per riorganizzare le molte porzioni di tessuto urbano oggi incompiute, oltre alla contestuale individuazione – nel piano di governo del territorio – dei più opportuni interventi di riqualificazione della viabilità, dell'intero sistema insediativo e degli assetti ambientali, in maniera da raggiungere il più generale obiettivo del potenziamento dei valori di appartenenza locale. In una situazione come questa, occorre dunque mantenere vive e ben riconoscibili le emergenze, i lineamenti, i connotati che ancora riescono a caratterizzare i nostri tratti identitari, avviando una strategia di governo del territorio giussanese al contempo in grado di: **(i)** conservare i suoi valori ambientali, **(ii)** definire gli aspetti urbanistici insoluti; **(iii)** valorizzare le potenzialità insediative ancora in essere, inventando per le nostre frazioni delle “porte d'accesso” figuramente evocative, racchiudendo il loro assetto in una nuova forma urbana compatta e caratterizzante, impedendo che la crescita urbana equivalga – come sempre più sta avvenendo nel settentrione milanese – alla diffusione insediativa.

### 5.1. Gli interventi sulla viabilità

Interventi di riqualificazione infrastrutturale, localizzati in ambiti specifici, consentiranno di caratterizzare maggiormente il nostro territorio esaltando valori e testimonianze locali mediante: **(i)** la creazione di nuovi assi stradali, **(ii)** insieme alla riqualificazione di infrastrutture esistenti

Nel primo caso ricade la creazione di un nuovo asse stradale in direzione nord/sud, in grado di accogliere il traffico di servizio delle imprese localizzate nella fascia sud/ovest del territorio comunale (Paina e Birone, al confine con Mariano Comense) e tale da ridimensionare il traffico degli assi stradali attualmente utilizzati dai mezzi pesanti (via Petrarca, via Catalani), con conseguente aumento della qualità ambientale.

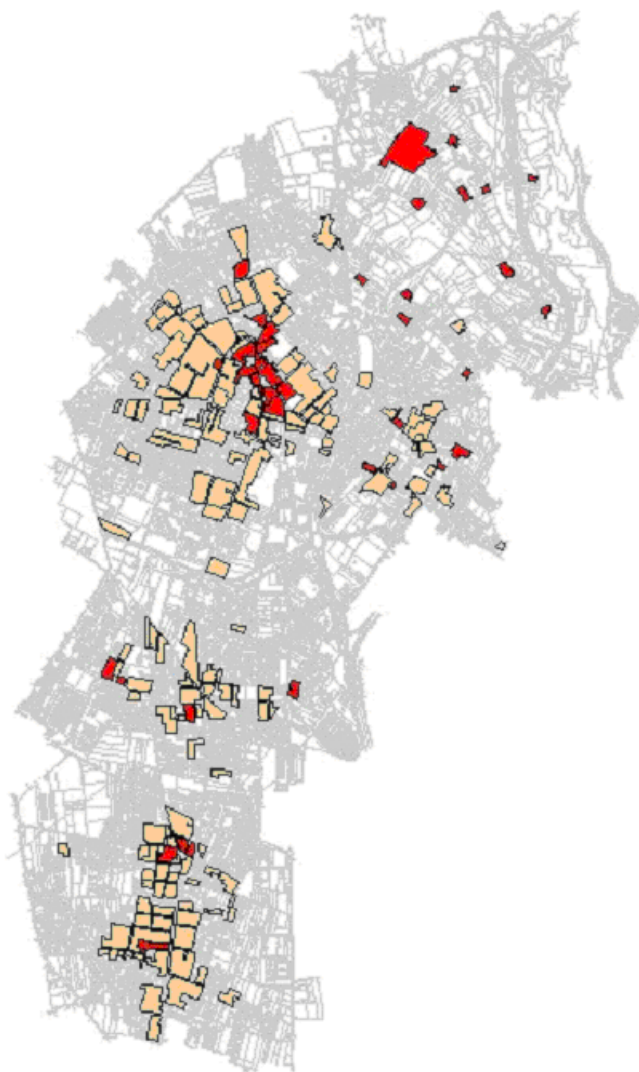
Nel secondo caso dovranno essere avviati interventi di riqualificazione delle principali strade d'accesso al territorio di Giussano, qui sinteticamente riassunte (cfr. Quadro conoscitivo, cap.3): **(i)** la valorizzazione del viale alberato che porta ad Arosio (via Viganò); **(ii)** il riordino e la riqualificazione di via IV Novembre all'ingresso di Seregno, nonché di via Monza all'ingresso con Verano; **(iii)** la valorizzazione di viale Como all'ingresso del comune di Mariano Comense. Le azioni di riqualificazione non dovranno limitarsi a considerare le sole strade d'accesso al territorio giussanese, ma riguarderanno anche alcune delle più importanti arterie di collegamento comunale in direzione nord – sud, in particolare via D'Azeglio e via Catalani, il rondò di collegamento tra via Catalani e viale Como, nonché il rondò di viale Prealpi. Inoltre, assai importante risulta la contestuale riqualificazione degli ambiti limitrofi ai due rondò dei viali Como e Prealpi, e in particolare per quest'ultimo giova qui ricordare che le grandi aree a est del rondò sono state classificate come zona D3 (commerciale e di servizio), dove il Piano del commercio di recente approvazione prevede la possibilità di insediare grandi strutture di vendita. Infine l'asse di viale Como, e in particolare l'ambito interessato dalla rotatoria, deve essere accuratamente riqualificato per connettere le attività produttive poste a ovest e la SS. 36 di collegamento col capoluogo lombardo.

## 5.2 La riqualificazione di parti di tessuto urbano

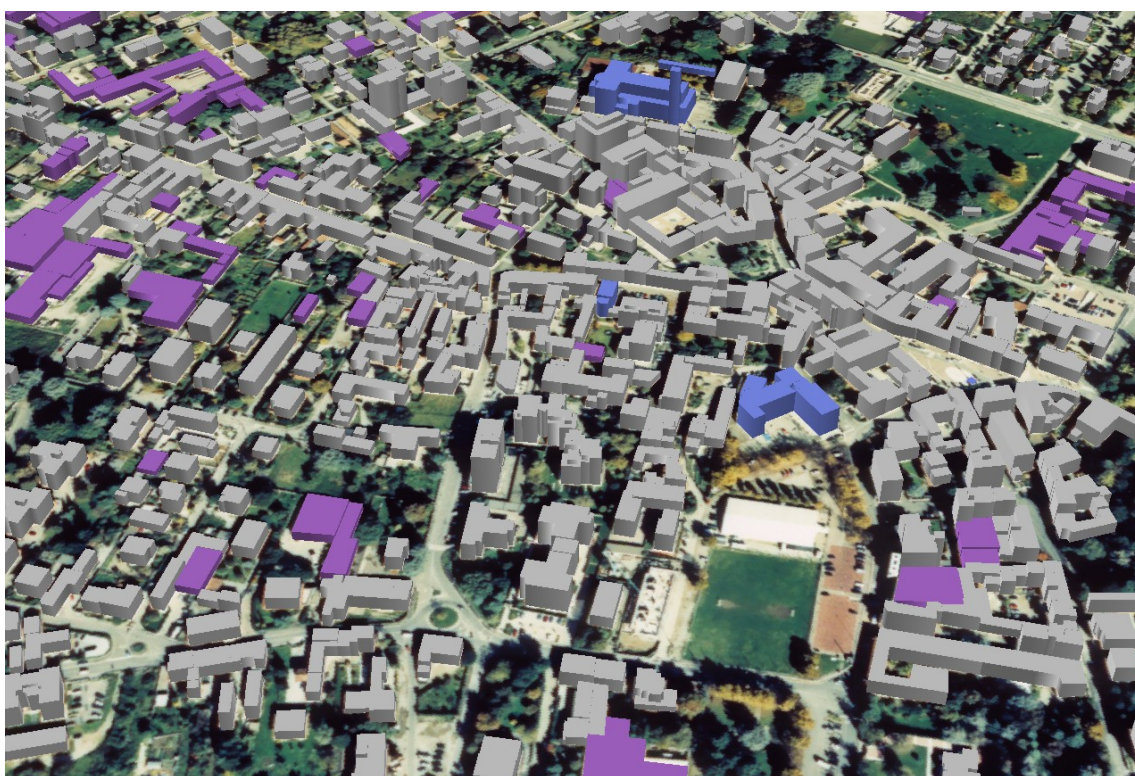
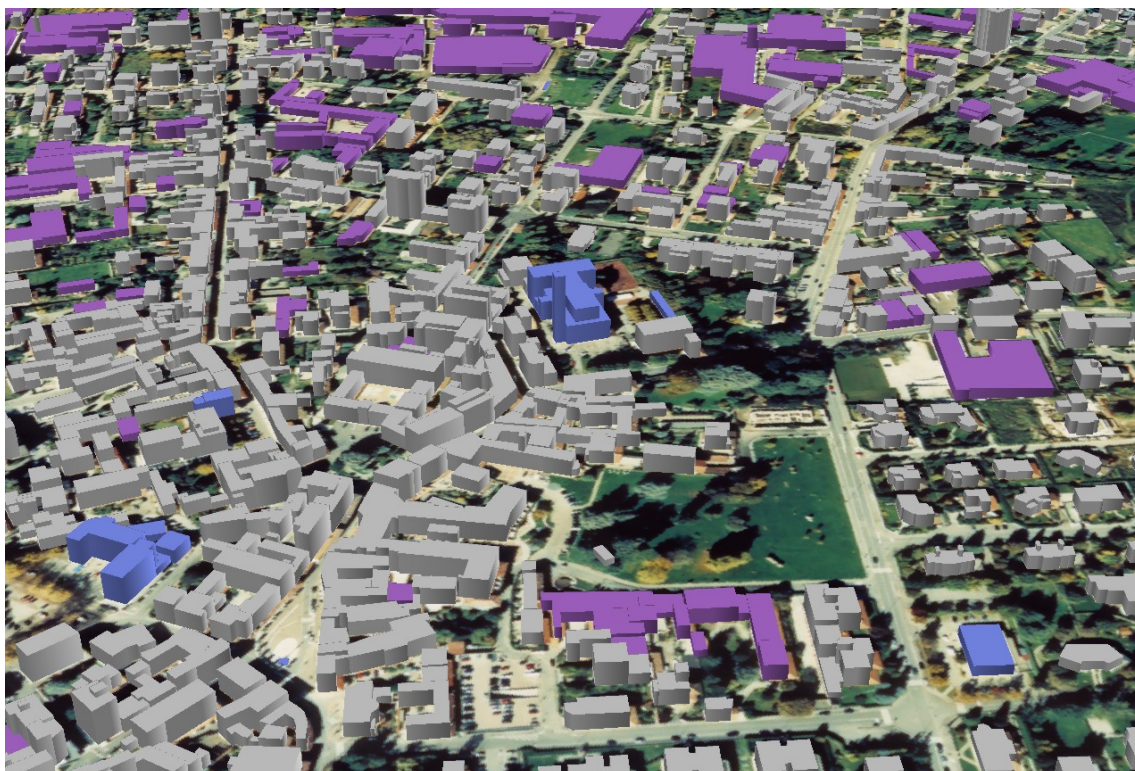
Il comune di Giussano non è certo conosciuto per possedere nel suo ambito elementi storici tali da attirare elevati flussi turistici, ma non per questo risulta privo di qualche emergenza, anche se – per lo più – costretta in un agglomerato edilizio di non particolare qualità. Dunque, per valorizzare la piena caratterizzazione delle testimonianze storiche, appare necessario avviare azioni che valorizzino le poche ma fondamentali testimonianze.

In prima battuta sarebbe possibile marcare la rilevanza degli edifici storici più significativi creando un intorno che li ricontestualizzi, esaltandoli – per dirne una – anche attraverso una nuova illuminazione che evidenzii tali ambiti nelle ore notturne, e/o attraverso un arredo vegetale e pavimentazioni di pregio, in maniera da caratterizzarli come punti nodali del tessuto urbanistico (di particolare interesse sono le palazzine di antica formazione e le presenze verdi di via Garibaldi all'ingresso con Carugo). Non ci si deve tuttavia limitare ai soli edifici che, per le loro caratteristiche, sono protetti dai vincoli, ma è necessario allargare la prospettiva a tutti quei fabbricati, cortine edificate, archeologie industriali che hanno caratterizzato (e che cercano faticosamente di continuare a caratterizzare) la poca quota di armatura urbana oggi esistente. Un primo passo per riqualificare il tessuto urbano potrebbe essere quello di schedare (azione già eseguita con il censimento urbanistico), riconoscere e conseguentemente individuare azioni specifiche di valorizzazione di tutte queste emergenze. Sulla scia della riqualificazione edilizia e urbanistica dei principali edifici storici s'inseriscono tutte le azioni volte a dare/ridare un aspetto decoroso e accogliente alle principali piazze comunali, in grado di fungere da volano per una più completa e organica riqualificazione del tessuto circostante (come dovrebbe avvenire per il Contratto di quartiere).

La riqualificazione delle piazze rappresenta quindi il primo passo per un'opera di risistemazione assai più ampia e organica di tutti i nuclei storici, da attuarsi non soltanto tramite la classica pianificazione attuativa ma attraverso una serie di strumenti dinamici e flessibili quali, per esempio, convenzioni con privati inquadrate nell'ambito del nuovo Piano di governo del territorio. Inoltre, si potrebbe pensare a incentivi capaci di spingere i differenti attori privati a realizzare parcheggi interrati (problema assai sentito in alcune parti del territorio comunale), a fronte della possibilità della demolizione e ricostruzione del corrispondente edificio; ovviamente, una scelta di riqualificazione urbana "microchirurgica" come quella suggerita deve essere in grado di individuare con estremo dettaglio – in parallelo alle costruzioni più bisognose di interventi profondi – anche gli elementi di pregio da conservare, mantenere e valorizzare. In un'ottica più generale, appare necessario perseguire, promuovere e favorire obiettivi qualitativi di ricostituzione di un più compatto ed esteso tessuto urbano – nella sua parte esistente e negli spazi di previsione – mediante azioni di piano capaci di valorizzare le esternalità positive e minimizzare quelle negative: dall'assegnazione di quote aggiuntive di capacità insediativa convenzionata (in cambio di interventi migliorativi della qualità architettonica) fino alla prescrizione di vere e proprie modalità di sostituzione e/o ricostituzione del tessuto



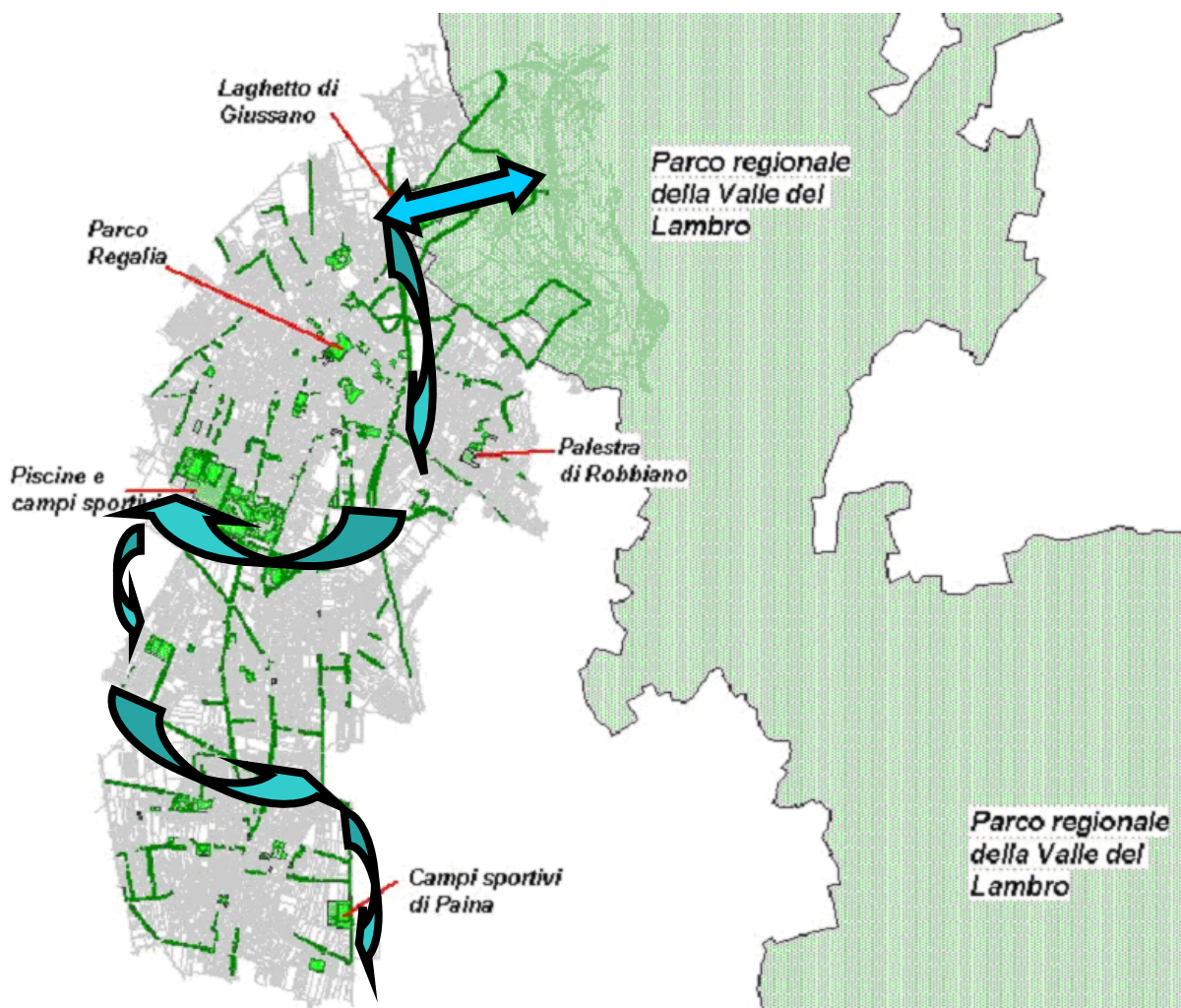




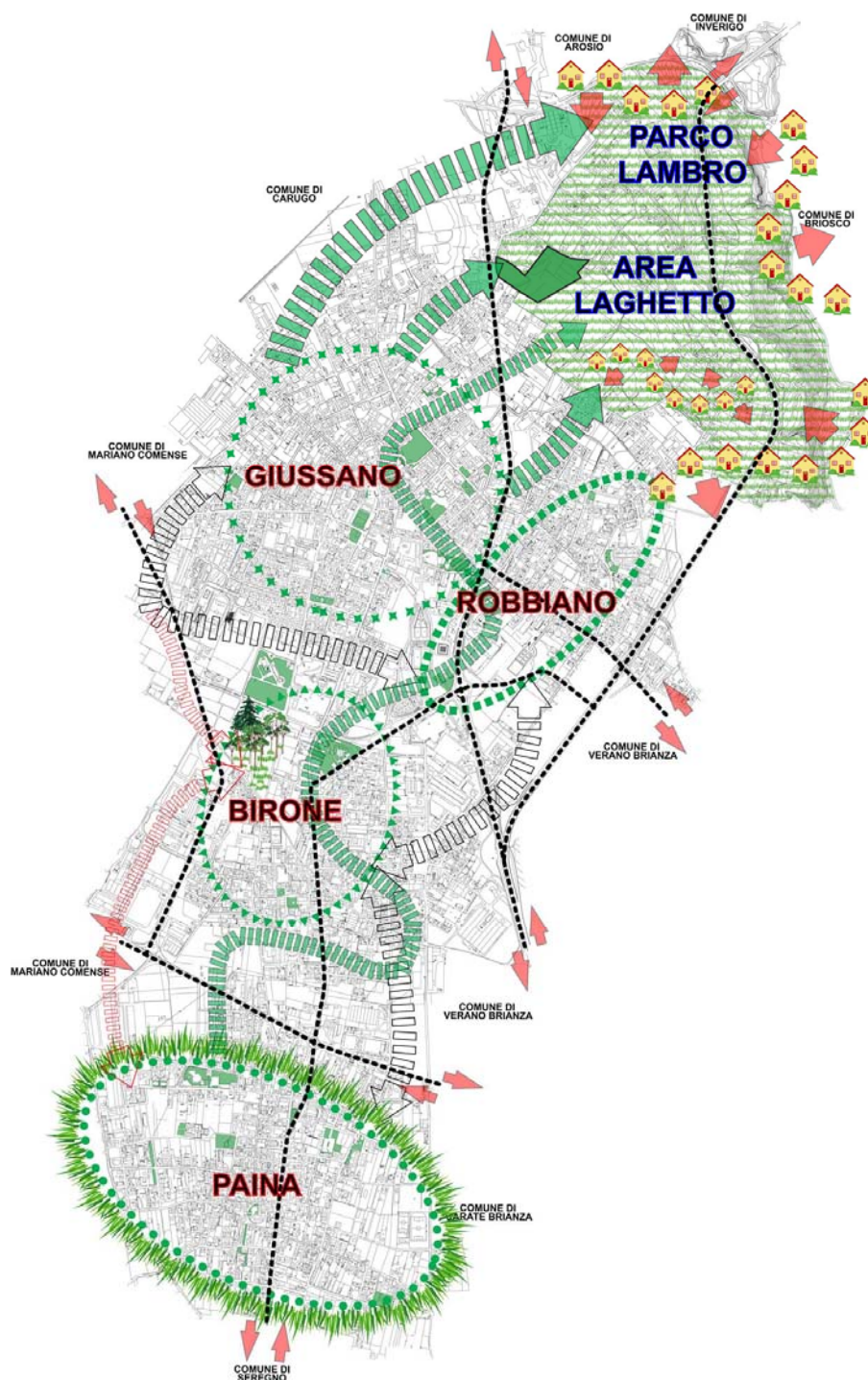


### 5.3. La valorizzazione ambientale del territorio giussanese

Storicamente, Giussano è caratterizzata da una quantità ragguardevole di aree a servizi con dotazioni di aree verdi in alcuni casi anche molto consistenti. In particolare l'area del Laghetto, il Parco regionale della Valle del Lambro, il verde di quartiere rappresentano testimonianze attive della ricerca di una qualità della vita perseguita attraverso la realizzazione di un robusto sistema del verde, del gioco e dello sport.



Ma ciò non sembra ancora sufficiente: occorre accentuare gli interventi di valorizzazione ambientale, a livello comunale così come intercomunale: in questa direzione, è visto il collegamento funzionale con il Parco regionale della Valle del Lambro e il conseguente governo dei fattori fisici esistenti e delle corrispondenti aree di connessione tra i margini dell'aggregato urbano, il bacino non insediato intermedio e lo spazio interessato dal Parco, così da raggiungere l'obiettivo di un'estensione delle aree a parco pubblico anche attraverso politiche mirate di acquisizione dei suoli alla mano comunale; a tal proposito s'inserisce sia la possibile formazione di un nuovo parco urbano di circa 40.000 mq (di cui 20.000 già in possesso dell'Amministrazione comunale), a sud dell'area mercato prospiciente via Massimo d'Azeglio, che riuscirebbe a rispondere alla pressante domanda di aree verdi in frazione Birone, sia la realizzazione di un'estesa area verde da localizzarsi in frazione Paina, che dovrebbe rappresentare un punto di riferimento consistente per tutti quei residenti che intendono passare qualche ora a contatto in un contesto piacevole; la consapevolezza delle esternalità positive di un'area verde di grandi dimensioni, generate sia sul territorio sia sulla persona, che superano il fattore positivo generato da aree verdi di piccola estensione, spinge l'Amministrazione nella scelta di realizzare puntuali e consistenti polmoni naturali invece di ridotti e più frequenti fazzoletti verdi.



È necessario di conseguenza valorizzare gli aspetti di qualità ambientale dell'area del Laghetto, sia mediante azioni volte a potenziare le aree verdi esistenti (estendendone la fruibilità collettiva fino ai confini del Parco regionale), sia mediante azioni volte a riqualificare il tessuto delle frange urbane esistenti mitigare il limitrofo assetto insediativo che sembra purtroppo aver acquisito il volto di una *"periferia di casette"*. Tale mitigazione dev'essere dunque perseguita e accentuata grazie all'individuazione di modalità insediative meno dispersive e più tutelanti nei confronti dei beni ambientali di questo tratto di territorio, valorizzando inoltre – anche mediante convenzioni mirate – la rete delle cascine esistenti espressive dei caratteri rurali tipici della tradizione brianza. Il sistema del verde richiede, soprattutto intorno all'area del Laghetto di Giussano e fino ai confini del Parco regionale, interventi volti a potenziare, allargare e riqualificare la dotazione vegetazionale e i percorsi collettivi, facendo sì che un parco di mero stampo locale riesca a trasformarsi in un vero parco territoriale, in grado di collegarsi alla rete ecologica provinciale e alle peculiarità ambientale della valle del Lambro.

In sintesi nell'ottica del cospicuo ampliamento delle dotazioni verdi cittadine, s'inserisce pertanto:

- a) sia la formazione del nuovo parco urbano nell'ambito di via Massimo d'Azeglio a Birone,
- b) sia la realizzazione di un'estesa area a verde boschivo nella frazione di Paina, da localizzarsi negli spazi con vincolo di rispetto cimiteriale, convenzionandone con la proprietà l'uso collettivo e curando che il progetto individui un cospicuo filtro di arborature d'alto fusto a rapido accrescimento tra le attrezzature cimiteriali e l'area di fruizione pubblica;
- c) sia il reperimento di modalità di maggior conservazione e tutela per il contesto ambientale dell'area tra il Laghetto e l'alveo del Lambro, attivabili – per dirne una – non tanto con forme espropriative dei suoli ma, piuttosto, espandendo il confine assoggettato al Parco regionale della Valle del Lambro e/o individuando forme di convenzionamento poliennale con le proprietà affinché esse stesse erogino servizi a verde di natura sovracomunale, pur mantenendo la proprietà dei suoli (come ammette la vigente legislazione regionale).