

STRATEGIA 01

ATTESA DEL PTCP PROVINCIALE

La prima strategia prevede di sospendere l'attuazione di tutte le aree di trasformazione con edificazione fino all'approvazione del PTCP e contestualmente retrocedere ad aree agricole la maggior parte delle aree previste a servizi di progetto. L'obiettivo di questa strategia è privilegiare il recupero delle aree dismesse e, per quanto riguarda i servizi, di concentrare gli sforzi sul miglioramento dei servizi esistenti come d'altra parte è suggerito dal decreto del 16 novembre 2017 (Contenuti ambientali minimi degli interventi pubblici).

PUNTI DI FORZA

- Si privilegiano gli interventi sulle aree dismesse
- Si concentrano le risorse sui servizi esistenti
- Si attuano le previsioni del PTR in merito al consumo di suolo

PUNTI DI DEBOLEZZA

- Possibili contenziosi con i proprietari per la tassazione IMU pagata in questi anni
- Possibili criticità di una norma che sospende l'edificazione
- Possibili difficoltà nel considerare questa politica conforme a quanto previsto dal PTR

STRATEGIA 02

PREVERDISSEMENT

La seconda strategia prevede di subordinare il mantenimento delle possibilità edificatorie delle Aree di Trasformazione greenfield alla piantumazione delle stesse entro 6 mesi dall'approvazione della variante di PGT. L'obiettivo di questa politica è ottenere un rapido miglioramento ambientale e paesaggistico del sistema urbano rendendo Giussano attrattivo per la localizzazione di nuove attività. Questa politica inoltre migliora i valori immobiliari delle aree sottoposte a piantumazione facilitandone l'attuazione.

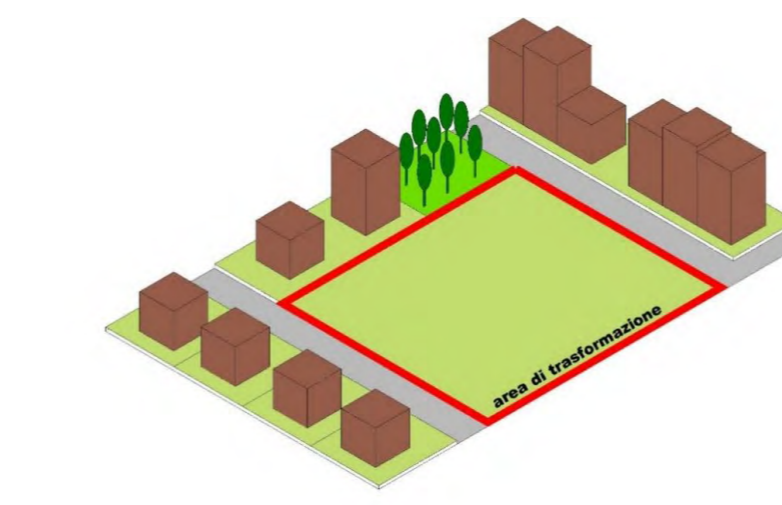
PUNTI DI FORZA

- Miglioramento della qualità ambientale del sistema urbano
- Aumento dell'attrattività del sistema urbano nel suo complesso
- Aumento dell'appellabilità delle aree oggetto di intervento
- Aumento competitività aree dismesse

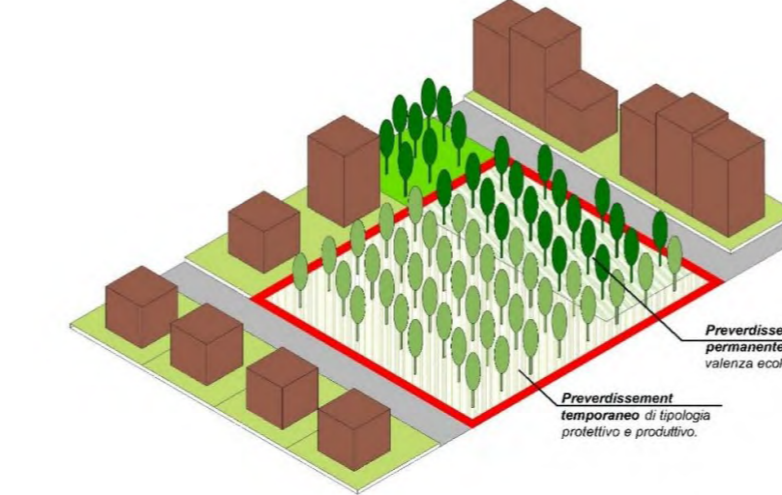
PUNTI DI DEBOLEZZA

- Onerosità dell'intervento
- Criticità con Provincia rispetto all'applicazione del PTR

PRIMA FASE

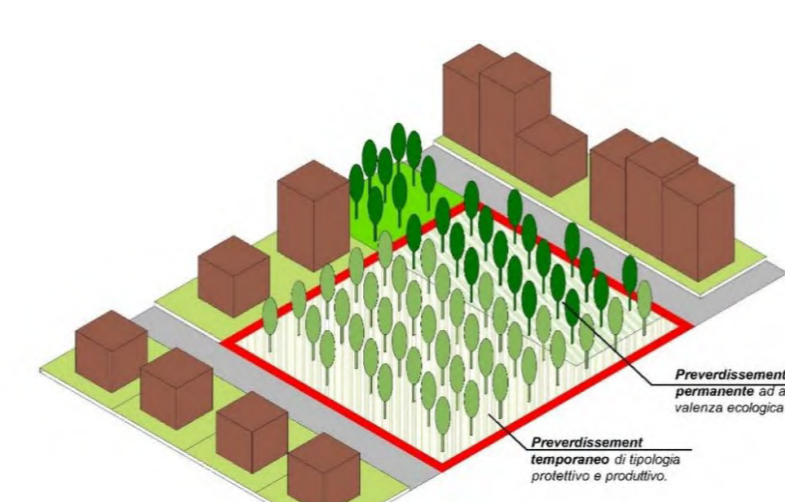


Il Documento di Piano individua le aree di trasformazione, prevedendo la cessione al patrimonio pubblico di gran parte della Superficie Territoriale quale aree a verde piantumata.

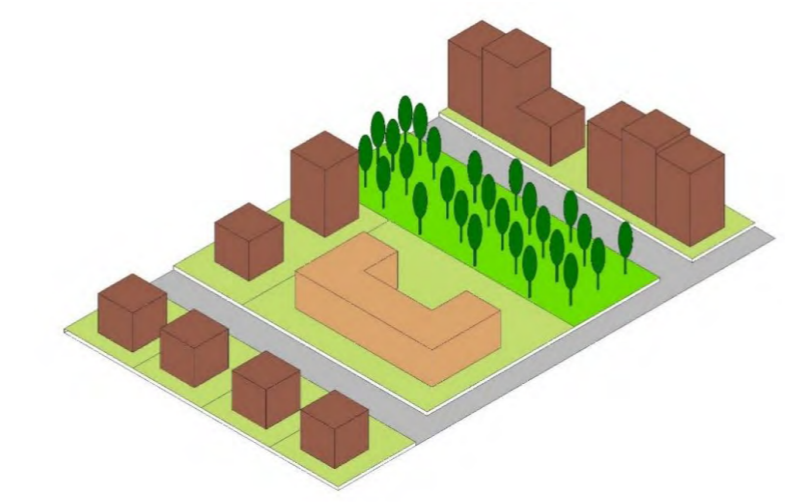


Per preservare il diritto edificatorio assegnato dal Documento di Piano, il proprietario entro 6 mesi dalla data di approvazione del PGT dovrà piantumare l'intera Superficie Territoriale, utilizzando essenze di pregio nelle porzioni in cui prevede di localizzare le cessioni al patrimonio pubblico.

SECONDA FASE



L'area resta interamente piantumata fino a quando la proprietà non intende attuare le previsioni quantitative e le destinazioni funzionali indicate dal Documento di Piano. Resta piantumata anche nel caso in cui si decida di non procedere ad alcuna attuazione.



A seguito dell'approvazione del Piano Attuativo, le porzioni alberate sulle aree di concentrazione edilizia vengono trasferite per lasciare spazio agli edifici di progetto. Tale alberature verranno utilizzate per la creazione degli "assi della connessione" tra i vari centri di Giussano (previsti dal Piano dei Servizi)

STRATEGIA 03

MODIFICA ALLA PEREQUAZIONE

La terza strategia propone di modificare il criterio perequativo previsto dall'attuale Piano, legando l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione a quello delle aree per attrezzature pubbliche previste: per poter attuare le previsioni di trasformazione è necessario reperire le aree per servizi generano.

L'ipotesi prevede inoltre che le aree per servizi, una volta cedute all'Amministrazione, siano retrocesse all'uso agricolo.

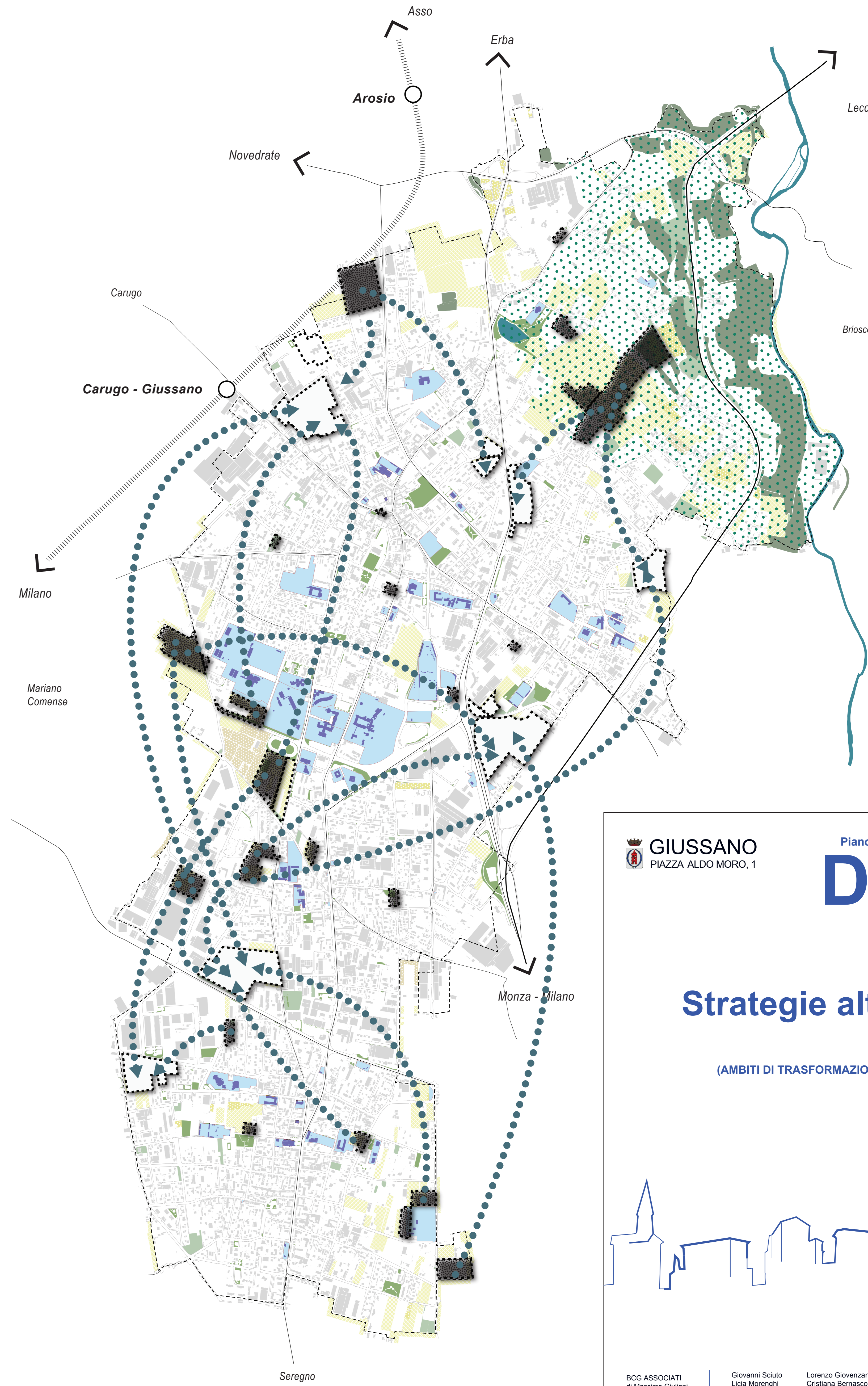
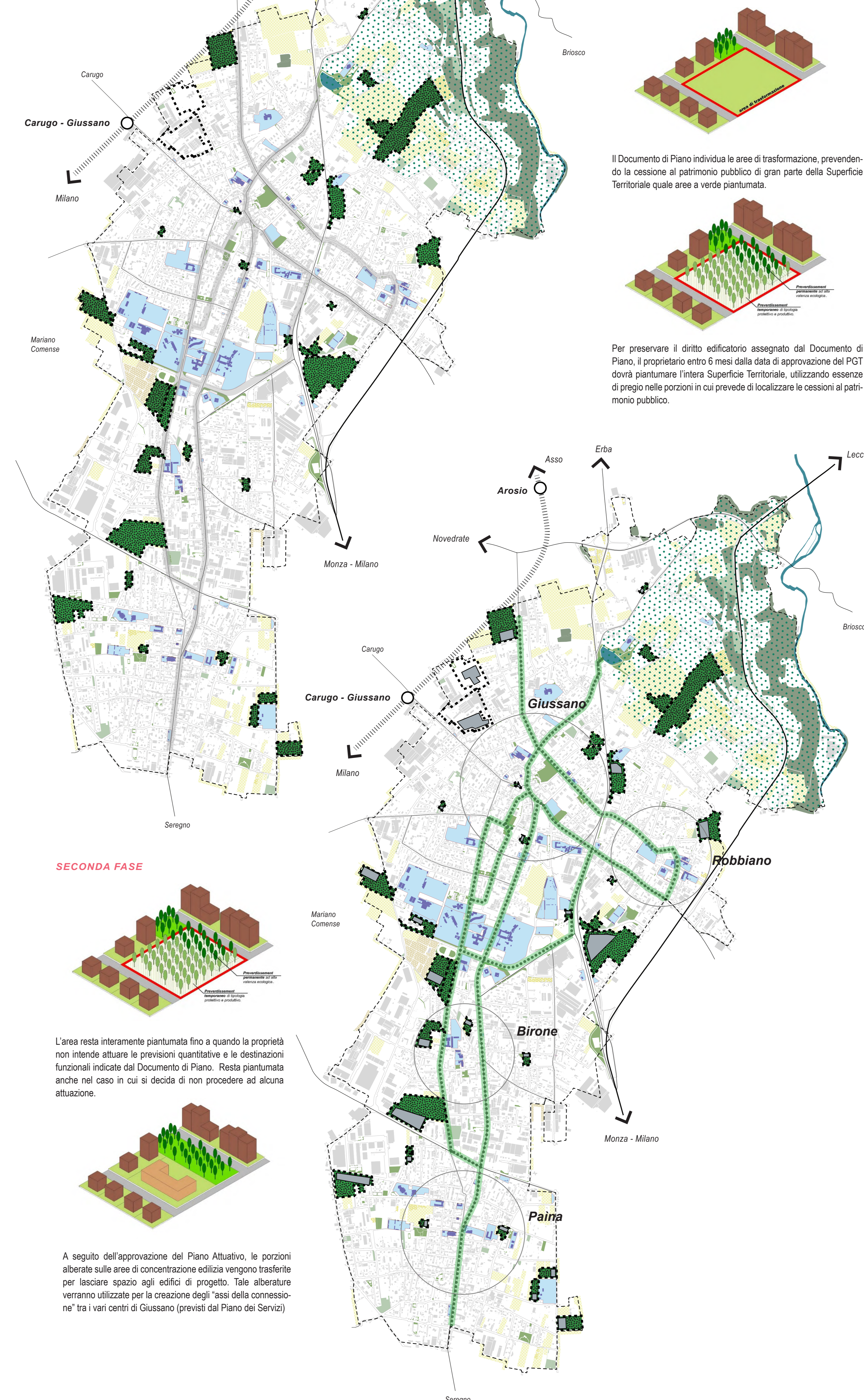
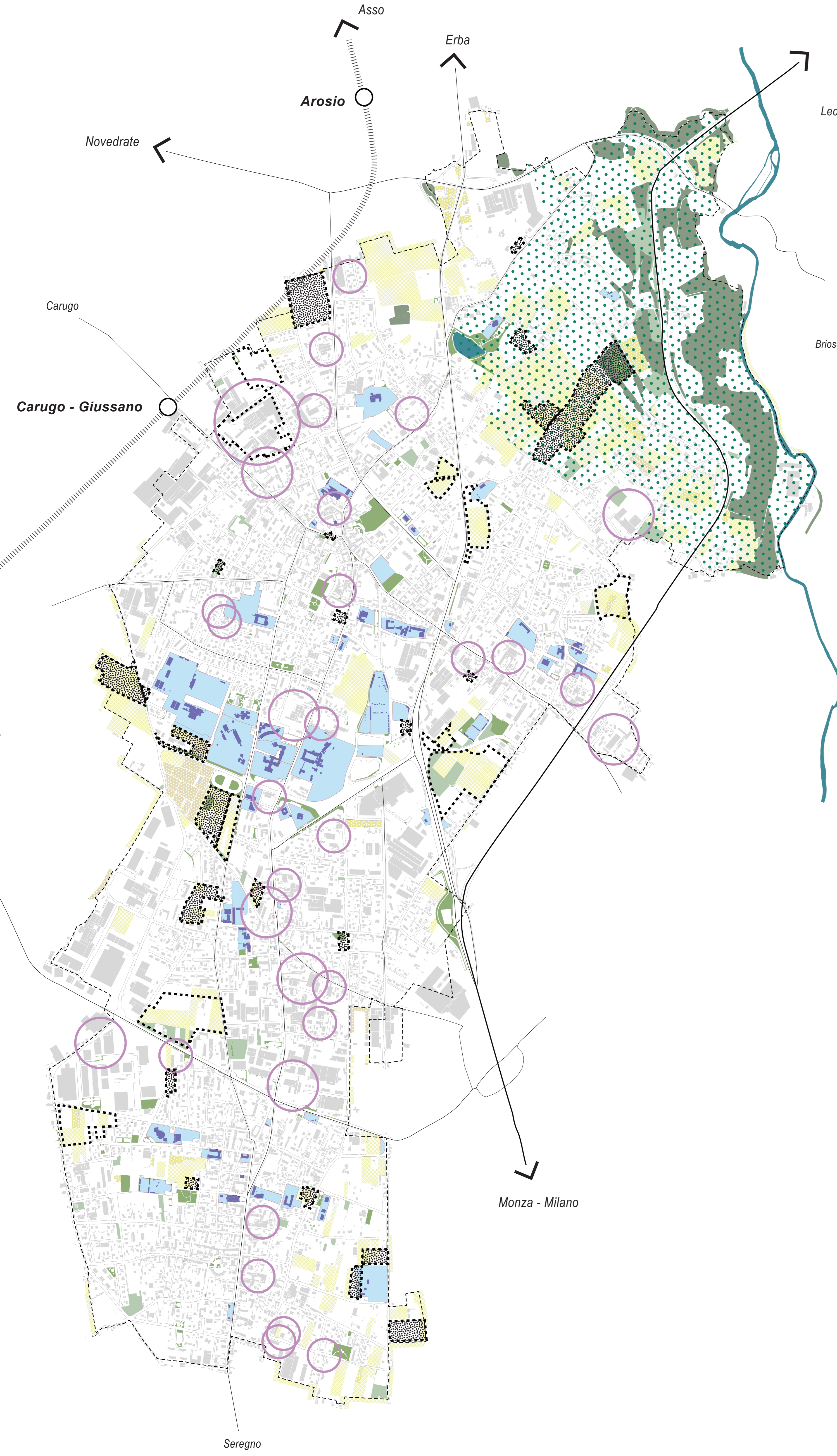
L'obiettivo di questa politica è riequilibrare, almeno in parte, la complessità attuativa derivante dal recupero delle aree dismesse ed attuare la diminuzione del consumo di suolo previsto dal PTR.

PUNTI DI FORZA

- Aumento competitività aree dismesse
- Certezza acquisizione aree a servizi
- Costituzione di un patrimonio di aree agricole di proprietà pubblica

PUNTI DI DEBOLEZZA

- Aumento onerosità dell'intervento
- Criticità con Provincia rispetto all'applicazione del PTR



GIUSSANO
PIAZZA ALDO MORO, 1

Piano di Governo del Territorio
D09.4
Documento di Piano

Strategie alternative di Piano
(AMBITI DI TRASFORMAZIONE E AREE PER SERVIZI)

STRATEGIA 1
STRATEGIA 2
STRATEGIA 3

Scala 1:xxxxx
Data 19.06.2018

BCG ASSOCIATI di Massimo Giuliani | Giovanni Scuto Luca Morengoli Marco Tosca | Lorenzo Giovenzana Cristiana Biamasoni Antonello Borsani | TRT TRT Trasporti e Territorio