



Città  
di Gussano

## PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

CITTA' DI GIUSSANO (MB)  
PIANO PARTICOLAREGGIATO PER  
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VIA VIGANÒ - AMBITO TRIA V

COMUNE DI AROSIO (CO)  
PIANO ATTUATIVO - PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
AT6v. S.P. 32 - CONFINE EST



Comune  
di Arosio

### VERIFICA DI ESCLUSIONE dalla Valutazione Ambientale Strategica



### RAPPORTO PRELIMINARE E DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI

ALLEGATO II - DIRETTIVA U.E.

#### PARTE SECONDA

Il quadro urbanistico di riferimento e i piani di settore comunali vigenti  
Le schede normative di variante urbanistica al piano delle regole

il Soggetto Proponente



IPERAL SUPERMERCATI S.P.A.

il tecnico

Dott. Arch. Marielena Sgroi

il Sindaco  
comune di Gussano  
Sig. Marco Citterio

l'Ass. Urbanistica  
comune di Gussano  
Geom. Felice Pozzi

autorità procedente VAS  
comune di Gussano  
Arch. Ivo Roberto Cassetta

autorità competente VAS  
Arch. Antonio Barreca

il Sindaco  
comune di Arosio  
Sig.ra Alessandra Pozzoli

l'Ass. Urbanistica  
comune di Arosio  
Geom. Carlo Cazzaniga

autorità procedente VAS  
comune di Arosio  
Arch. Emiliano Marzorati

collaboratrice  
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperto da copyright da parte degli autori estensori del progetto.  
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

VERIFICA DI ESCLUSIONE VAS

CITTA' DI GIUSSANO (MB) PIANO PARTICOLAREGGIATO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VIA VIGANÒ - AMBITO TR1A v  
COMUNE DI AROSIO (CO)- PIANO ATTUATIVO-PIANO DI LOTTIZZAZIONE AT6v S.P.32 –CONFINE EST

**1 -- LA COMPONENTE GEOLOGICA COMUNALE E SOVRAORDINATA**

**1.1 a - SINTESI COMPONENTE GEOLOGICA DI AROSIO**

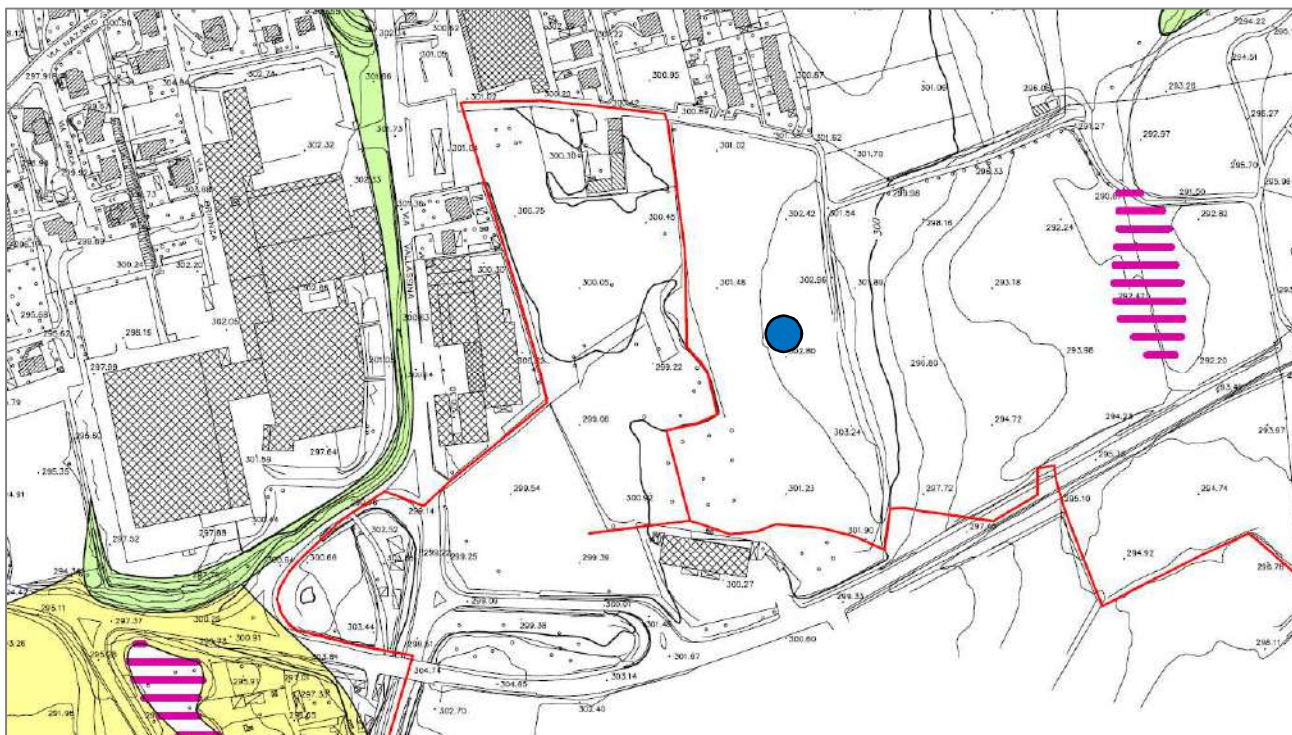
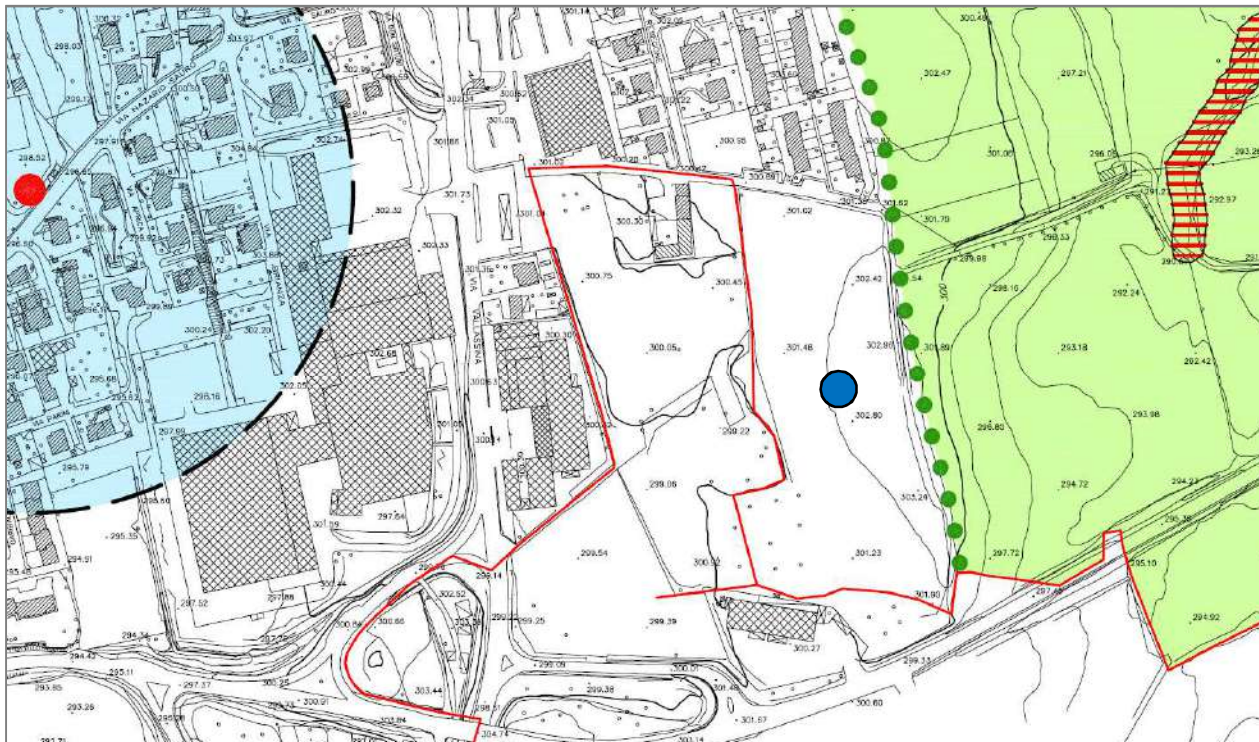
Il comune di **Arosio** è dotato di **Studio geologico del territorio comunale** redatto dallo Studio **Studio GEOPLAN Geologica Applicata ed Ambiente** a firma del Dott. Geol. Cesare Resnati e Dott. Geol. Luisella Colombo.

L'ambito oggetto di intervento è classificato nella **Classe di Fattibilità Geologica 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni.**



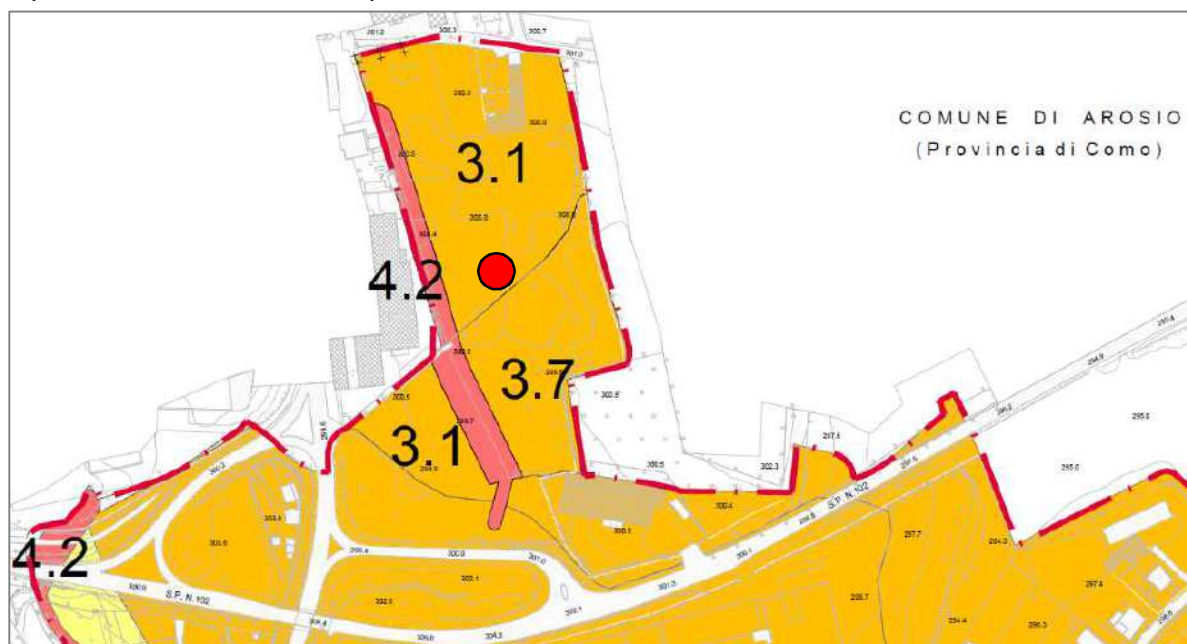
Classe	Geologia e geomorfologia	Caratteristiche geologico-tecniche	Prescrizioni	Zonazione sismica
1a	Depositi fluvioglaciali wurmiani pianeggianti o subpianeggianti	Terreno di tipo A	Indagine geologica-technica ai sensi del D.M. 14.09.2005 "Norme tecniche per le costruzioni" (ex T.U.)	Z4a
1b	Depositi fluvioglaciali rissiani pianeggianti o subpianeggianti	Terreno di tipo C	Indagine geologica-technica ai sensi del D.M. 14.09.2005 "Norme tecniche per le costruzioni" (ex T.U.) Verifica idrogeologica puntuale	Z4a
2a	Depositi morenici wurmiani a pendenza debole	Terreno di tipo B	Indagine geologica-technica ai sensi del D.M. 14.09.2005 "Norme tecniche per le costruzioni" (ex T.U.) Verifica idrogeologica puntuale Verifica morfologica	Z4c

Nella carta dei vincoli geologica e nella carta di sintesi geologica non vi sono indicazioni per il comparto oggetto di intervento.



## 1.1 b - SINTESI COMPONENTE GEOLOGICA DI GIUSSANO

Il comune di **Giussano** è dotato di **Studio geologico del territorio comunale** redatto dal Dott. Geol. Domenico D'Alessio e dal Dott. Geol. Anna Gentilini, e successivamente variato dal Dott. Geol. Antonello Borsani in occasione della variante al PGT approvata con Del. di C.C. n° 61 del 28.11.2019 pubblicata su Burl n°19 del 06.05.2020. L'ambito oggetto di intervento è classificato per la quasi totalità nella **Classe di Fattibilità Geologica 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**. In prossimità della roggia è presente la classe di fattibilità **4.2 - Fattibilità con gravi limitazioni**, in corrispondenza della fasce di rispetto del reticolo minore.



### CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni





- In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.
- Grado di protezione della falda freatica medio (Vulnerabilità media)
  - 3.1 Aree con consistenti disomogeneità nelle caratteristiche litotecniche dei terreni
  - 3.2 Aree come le precedenti con forti modifiche antropiche legate alla presenza di infrastrutture
  - 3.3 Superfici a pendenza elevata
  - 3.4 Fascia a monte delle superfici a pendenza elevatani
  - 3.5 Aree con indicazione storica di sorgenti e venute d'acqui
  - 3.6 Aree con ristagno di acqua
  - 3.7 Superfici con caratteri geotecnici scadenti
  - 3.8 Aree come le precedenti con forti modifiche antropiche legate alla presenza di infrastrutture
  - 3.9 Superfici piane del fondovalle della Valle del Lambro
- SOTTOCLASSE 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni
- 3.10 Superficie a rischio idraulico molto elevato R4 (PGRA),

### CLASSE IV - Fattibilità con gravi limitazioni

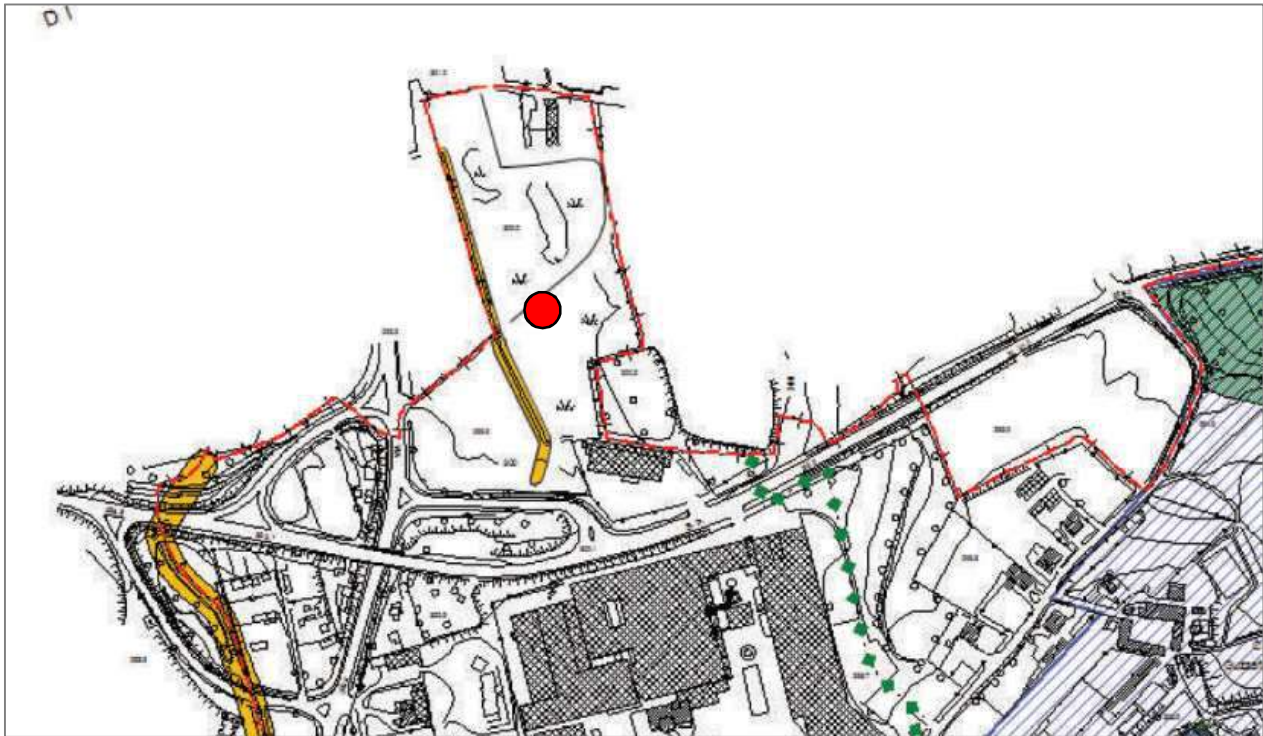
- E' vietato l'uso a fini edificativi dei terreni appartenenti a questa classe, se non opere tese al consolidamento, sistemazione idrogeologica, rinaturalizzazione
- Grado di protezione della falda freatica medio-basso (Vulnerabilità medio-alta)
  - Fasce di vincolo idrogeologico pari a 10 metri dalla sponda dei corsi d'acqua (R.D.523/1904)
  - 4.1 Aree con emergenze idriche diffuse
  - 4.2 Fascia di rispetto fluviale e tutela idraulica

In merito allo scenario di pericolosità **sismica**, il comparto è classificato in zona **Z4c Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)**



	<b>Z2a</b>	Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale)
	<b>Z4a</b>	Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi (Aree soggette ad amplificazioni litologiche e geometriche).
	<b>Z4c</b>	Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)
	<b>Z3a</b>	Zona di ciglio H > 10 m (scarpata con parete subverticale, bordo di cava, nicchia di distacco, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica)

Nell'elaborato del Documento di Piano 4.1 Carta dei vincoli - foglio a si rileva per il comparto oggetto di intervento la presenza della roggia e della relativa fascia di rispetto del reticolo minore.



**Reticolo idrografico**



Fascia di 10 m e 4 m ai sensi RD 523/1904

## 1.2 – PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

Il **Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)** è stato redatto, adottato e approvato ai sensi della L. n°183 del 18.05.1989, quale piano stralcio del piano generale del bacino del Po. Il Piano, attraverso le sue disposizioni, persegue l'obiettivo di garantire al territorio del bacino del fiume Po un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, attraverso: il ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali; il recupero degli ambiti fluviali e del sistema delle acque; la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni; il recupero delle aree fluviali, con particolare attenzione a quelle degradate, anche attraverso usi ricreativi.

In data 7 dicembre 2016 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po ha adottato in via definitiva la **variante alle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del distretto idrografico Padano (P.A.I.)**. Il Progetto di Variante ha visto l'introduzione nelle Norme di Attuazione del P.A.I. di un Titolo V, i cui contenuti sono finalizzati al coordinamento tra il predetto Piano e il Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA), approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po nella seduta del 3 marzo 2016.

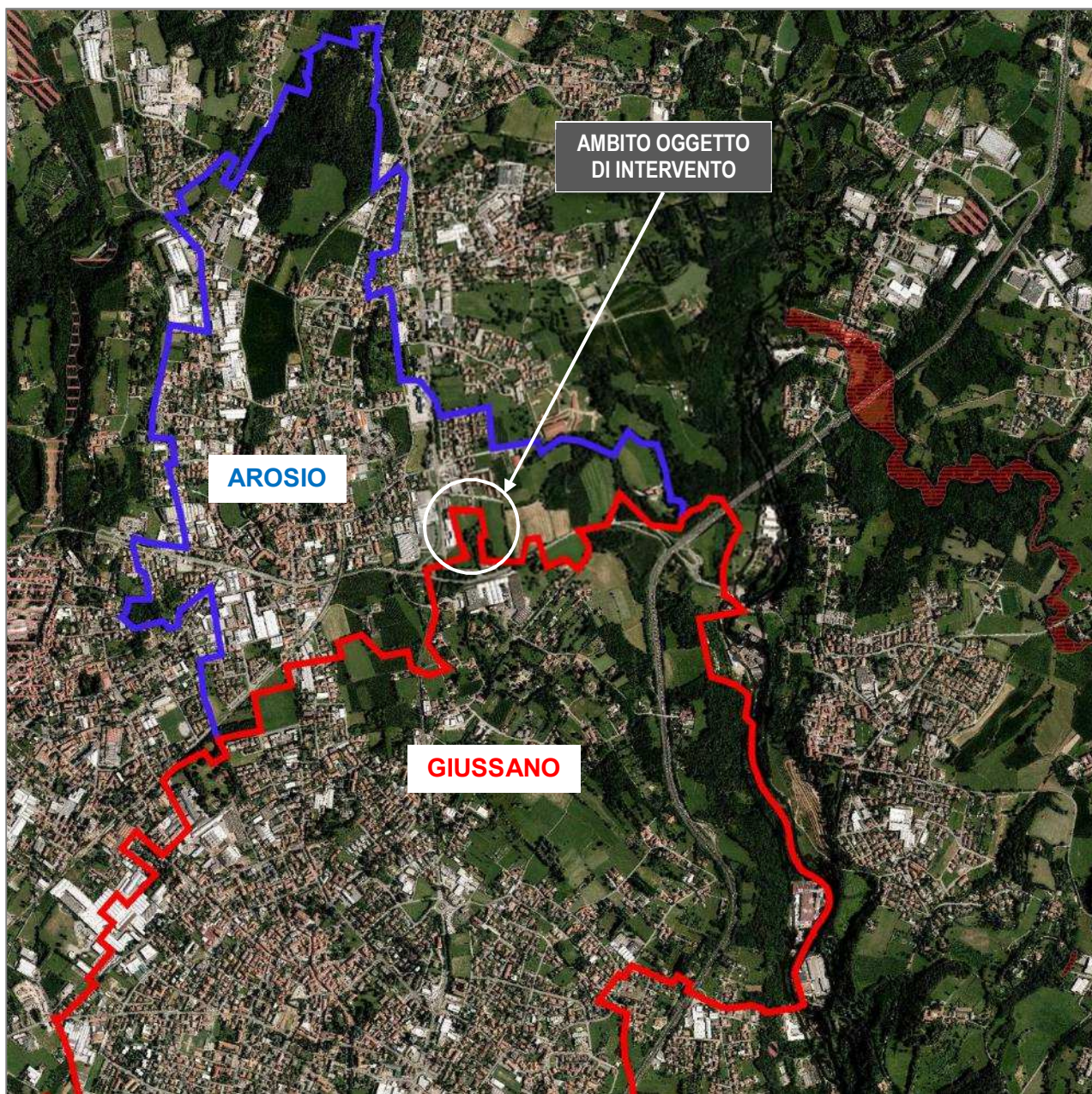
Dalla consultazione degli elaborati P.A.I. è possibile individuare le aree interessate da fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico. Tali zone sono articolate in classi, secondo l'art. 9 delle Norme di Attuazione del P.A.I. in relazione alla specifica tipologia di fenomeni prevalenti: frane, esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua, trasporto di massa sui conoidi e valanghe.

All'interno del P.A.I. è confluito il **Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF)**, strumento che consente, attraverso la programmazione di azioni, il conseguimento di un assetto fisico del corso d'acqua compatibile con la sicurezza idraulica, l'uso della risorsa idrica, l'uso del suolo e la salvaguardia delle componenti naturali e ambientali. Il P.A.I., detto anche secondo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, estende quindi la delimitazione e la normazione contenuta nel d.p.c.m. 24 luglio 1998 (primo PSFF). Tre sono le fasce fluviali individuate nel Piano:

- Fascia di deflusso della piena (Fascia A): costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento;
- Fascia di esondazione (Fascia B): esterna alla precedente, è costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento;
- Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C): costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazioni al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.

### **I comuni di Giussano e Arosio non sono interessati da elementi di dissesto PAI.**





Fasce Fluviali vigenti

Limite Fascia A



Limite Fascia B



Limite Fascia B di progetto



Limite Fascia C



Dissesti poligonali



FRANE: Area di frana attiva (Fa)/Modifiche e integrazioni



FRANE: Area di frana quiescente (Fq)/Modifiche e integrazioni



FRANE: Area di frana stabilizzata (Fs)/Modifiche e integrazioni



ESONDAZIONI: Area a pericolosità molto elevata (Eo)/Modifiche e integrazioni



ESONDAZIONI: Area a pericolosità elevata (Eb)/Modifiche e integrazioni



ESONDAZIONI: Area a pericolosità media o moderata (Em)/Modifiche e integrazioni



CONOIDI: Area di conoide attivo non protetta (Ca)/Modifiche e integrazioni



CONOIDI: Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)/Modifiche e integrazioni



CONOIDI: Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cn)/Modifiche e integrazioni

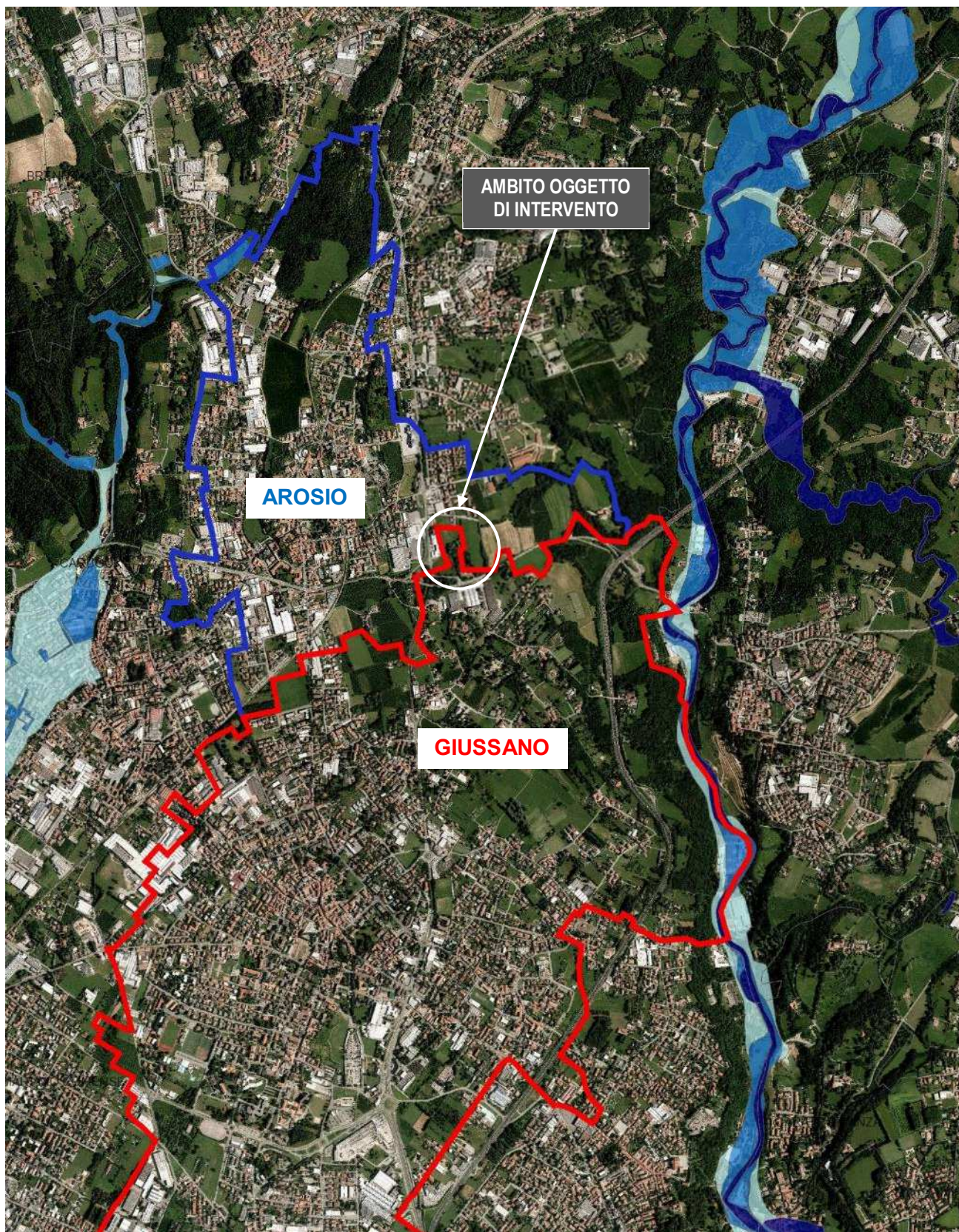
### 1.3 – PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)

Il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) è lo strumento operativo previsto dalla legge italiana, in particolare dal d.lgs. n. 49 del 2010, che dà attuazione alla Direttiva Europea 2007/60/CE (cosiddetta “Direttiva Alluvioni”), per individuare e programmare le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l’ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali. A tal fine, nel piano, vengono individuate le aree potenzialmente esposte a pericolosità per alluvioni, stimato il grado di rischio al quale sono esposti gli elementi che ricadono entro tali aree “allagabili”, individuate le Aree a Rischio Significativo (ARS) e impostate misure per ridurre il rischio medesimo, suddivise in misure di prevenzione, protezione, preparazione, ritorno alla normalità ed analisi, da attuarsi in maniera integrata. Il PGRA viene predisposto a livello di distretto idrografico. Per il distretto Padano, cioè il territorio interessato dalle alluvioni di tutti i corsi d’acqua che confluiscono nel Po, dalla sorgente fino allo sbocco in mare, è stato predisposto il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Bacino del Po, brevemente PGRA-Po. Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n°4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n°2 del 3 marzo 2016, è stato definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°30, serie Generale, del 6 febbraio 2017.

Per le presenti analisi è stata utilizzata la **revisione 2020** delle mappe di pericolosità e rischio del Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione.

Il comune di **Arosio** non rileva classi di pericolosità in prossimità dell’intervento in oggetto, mentre nel comune **Giussano** si rilevano classi di pericolosità classificate come RP lungo il corso fiume Lambro. Tali pericolosità non hanno ricadute sul comparto oggetto di intervento.

Stralcio legenda Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2020



## 2 – LA COMPONENTE ACUSTICA COMUNALE

### 2 a - ZONIZZAZIONE ACUSTICA DI AROSIO

Il comune di Arosio è dotato di Piano di Zonizzazione acustica comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 28.09.2005 e successiva variante definita con Delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 28.06.2012. A seguito della condivisione da parte del comune di Giussano della propria proposta di zonizzazione acustica adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 48 in data 25.07.2011, per il rilascio del parere ex art.3 L.R. 13/2001, è emerso che l'ambito oggetto della presente procedura posto in territorio di Arosio era classificato in classe II - Aree prevalentemente residenziali, mentre la porzione insistente sul comune di Giussano con destinazione urbanistica produttiva era stata classificata dal Comune di Giussano in classe V. Ciò risultava in contrasto con quanto previsto dalle "Linee guida" emanate dalla Regione Lombardia (deliberazione della Giunta Regionale VII/9776 del 02 luglio2002) in riferimento alle quali non sono consentiti salti di classe maggiore di uno, cioè con valori limite che differiscono per più di 5 dB.

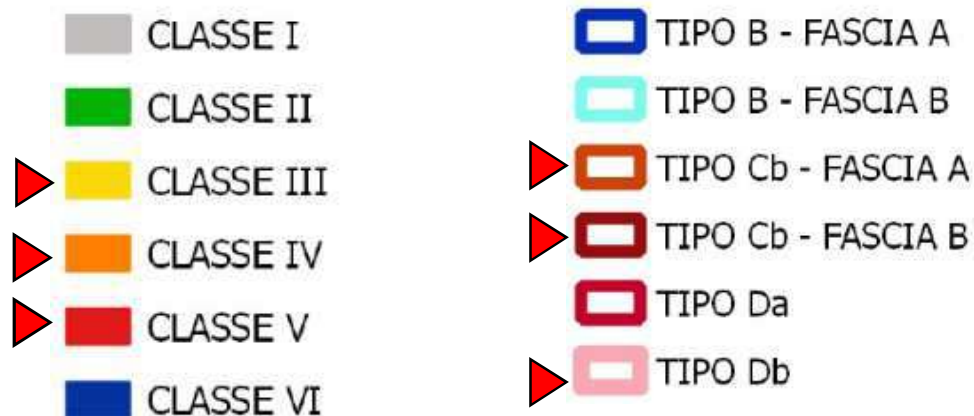
Il comune di Arosio si è attivato con una procedura di variante allo studio acustico prevedendo di interporre delle fasce di classe III, IV e V.



	<b>Classe I - Aree protette</b>
	<b>Classe II - Aree Preval. Residenziale</b>
	<b>Classe III - Aree di Tipo Misto</b>
	<b>Classe IV - Aree di Intensa Attività</b>
	<b>Classe V - Aree Preval. Industriali</b>
	<b>Classe VI - Aree Esclus. Industriali</b>

## 2 b – ZONIZZAZIONE ACUSTICA DI GIUSSANO

Il comune di **Giussano** è dotato di Piano di Zonizzazione acustica comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 22.07.2020. L'ambito oggetto di intervento è classificato per la quasi totalità in classe acustica V - Aree prevalentemente industriali. In prossimità del comune di Arosio, nella porzione nord del comparto, le classi acustiche degradano di categoria scendendo alla classe IV - Aree di intensa attività umana e per una minima parte in classe III - Aree di tipo misto. Il comparto è inoltre interessato da fasce acustiche di pertinenza stradale.

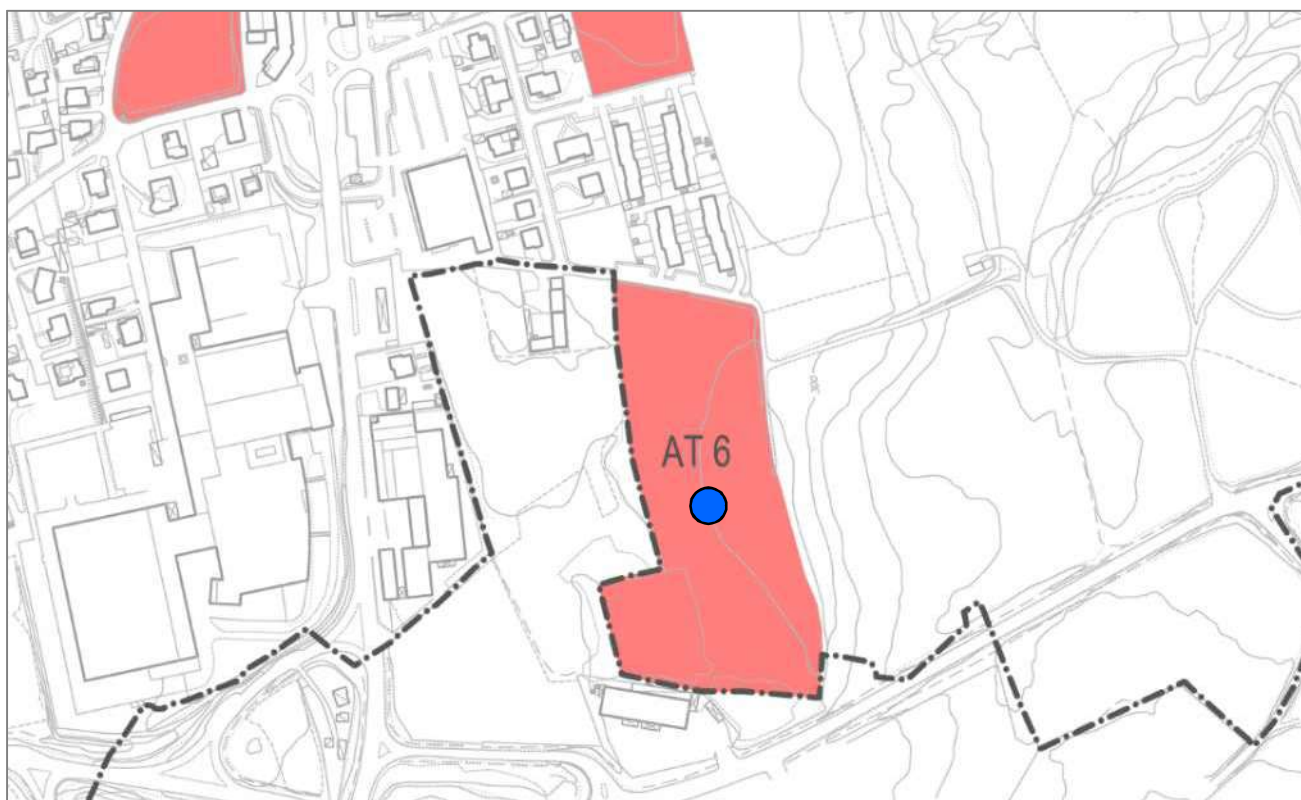


### 3 – LA PIANIFICAZIONE COMUNALE - COMUNE DI AROSIO

#### 3.1a – IL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO - PIANO DI LOTTIZZAZIONE AT6v S.P.32 – CONFINE EST

Il comune di **Arosio** è dotato di Piano del Governo del Territorio originario, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 18.12.2010 e pubblicato su BURL “Serie Avvisi e Concorsi” n°10 del 09.03.2011.

Il P.G.T., nell’ambito del **Documento di Piano**, nell’elaborato “**DP7 - Ambiti di riqualificazione e di trasformazione urbanistica**” classifica l’ambito oggetto di variante in “Ambito di Trasformazione”



 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

 CONFINE COMUNALE

Il P.G.T., nell'ambito del **Documento di Piano**, nell'elaborato **"Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano"** e precisamente nell'allegato **"C - Schede di indirizzo progettuale"**, specifica le modalità di attuazione dell'ambito oggetto di variante con una scheda di dettaglio denominata **"AT6 S.P. 32 - Confine est"** di seguito riportata

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
 E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**AT 6 S.P. 32 -  
 confine est**

Localizzato ai margini del Parco della Valle del Lambro, offre elevata accessibilità veicolare dalla viabilità regionale, da organizzare in coordinamento con l'adiacente area in territorio di Giussano, potenzialmente utile anche per la rilocazione di insediamenti produttivi esistenti e nuove attività. L'insediamento deve essere dotato di un'area a filtro ambientale rispetto agli insediamenti residenziali esistenti e lungo il fronte est e sud confinante con il Parco della Valle del Lambro. E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- aree per filtro ambientale
- SF - superficie fondaria

- allineamenti
- filari alberati
- accessi carrai
- confine comunale
- modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni

**Dicembre 2010**  
 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 2 della Provincia al PGT adottato

ST	25.033m <sup>2</sup>
ITP = IT	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	15.020 m <sup>2</sup>
parcheggi (10% SLP)	1.502 m <sup>2</sup>
verde pubblico	2.642 m <sup>2</sup>
filtro ambientale	2.931 m <sup>2</sup>
SF	17.958 m <sup>2</sup>
SC (max 50% Sf)	8.979 m <sup>2</sup>
H edifici	8,5 m

### 3.1b – IL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO ATTUALMENTE VIGENTE DEL COMUNE DI AROSIO

Il comune di **Arosio** ha redatto una variante al Piano del Governo del Territorio approvata con delibera di Consiglio Comunale 01 del 08.02.2017 e pubblicata su BURL “Serie Avvisi e Concorsi” n° 16 del 19.04.2017.

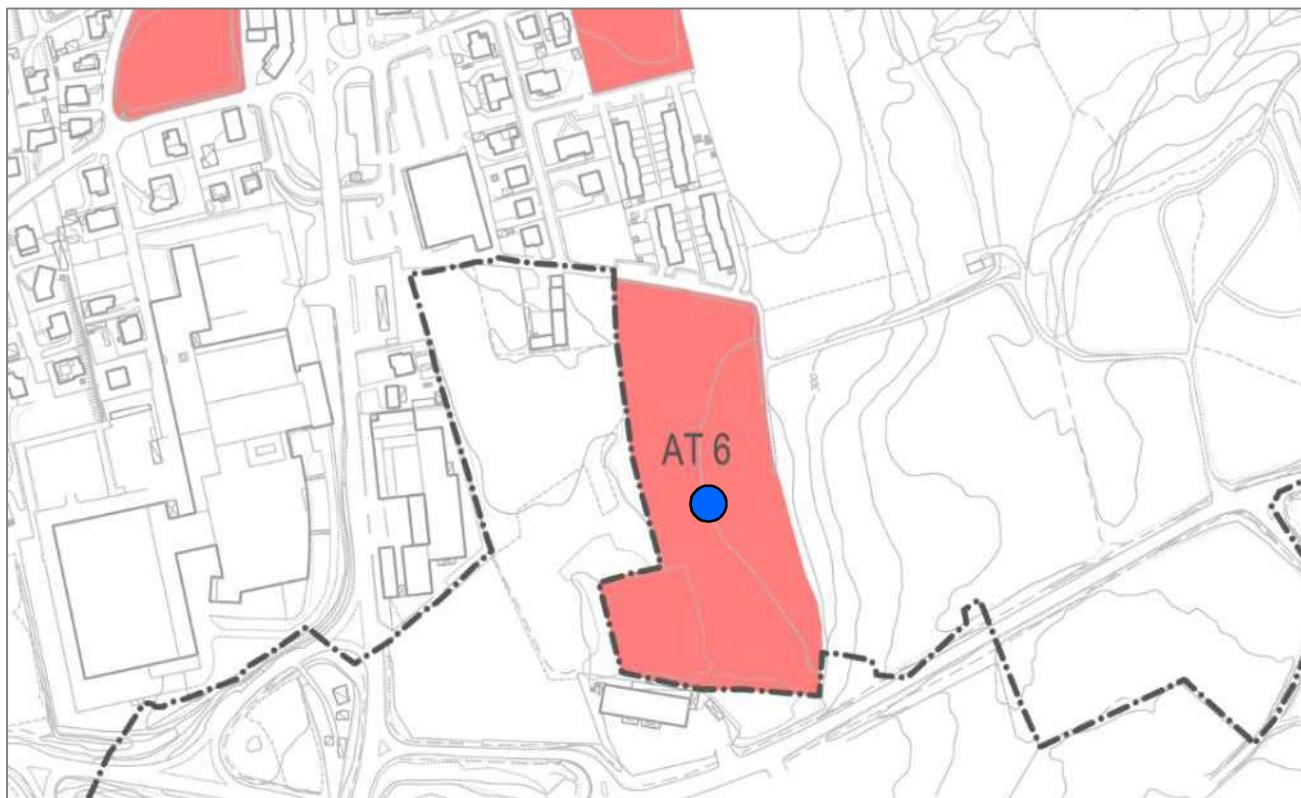
Successivamente è stata redatta una procedura di rettifica ai sensi dell’art. 13, comma 14bis della Legge Regionale 12/2005 per recepimento delle Zone di Tutela Assoluta e di Rispetto dei pozzi idropotabili precedentemente approvate.

Alcuni elaborati del **Piano delle Regole** sono stati sottoposti ad ulteriore approvazione con delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 28.04.2018 e pubblicata su BURL n° 23 del 06.06.2018, avente oggetto “Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) Rettifica zone di rispetto dei pozzi idropotabili del territorio”, tali elaborati sono tutt’ora vigenti.

Il P.G.T. vigente, nell’ambito del **Documento di Piano**, rappresenta l’ambito oggetto di intervento in differenti elaborati cartografici allegati al fascicolo “**Elaborati grafici del Documento di Piano oggetto di variante - Modificati a seguito di Controdeduzioni alle osservazioni e al parere provinciale di compatibilità con il PTCP**”, dove vengono riportati gli elaborati grafici del Documento di Piano che, per il comparto oggetto della presente procedura, non hanno subito modifiche rispetto a quanto previsto dal PGT originario del 2011.



Il P.G.T., nell'ambito del **Documento di Piano**, nell'elaborato "**DP7 - Ambiti di riqualificazione e di trasformazione urbanistica**" classifica l'ambito oggetto di variante in "**Ambito di Trasformazione**"

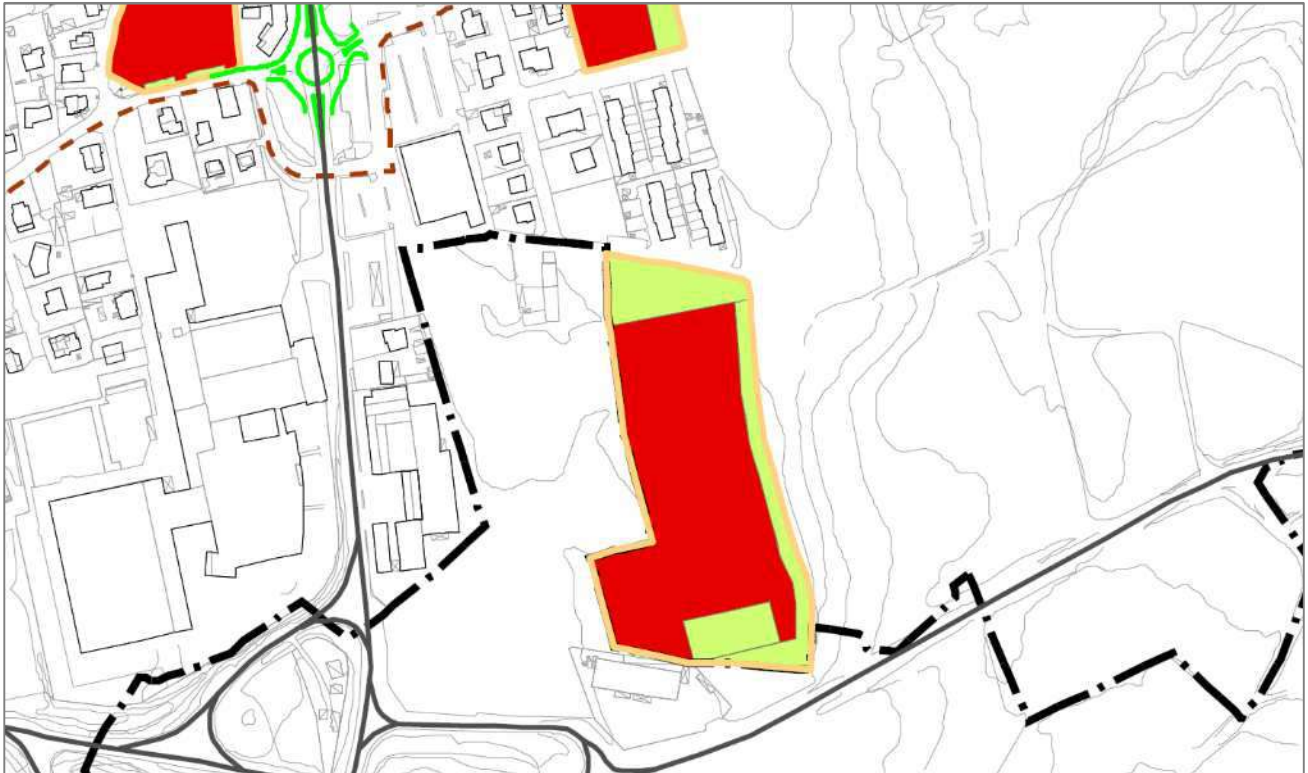








 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

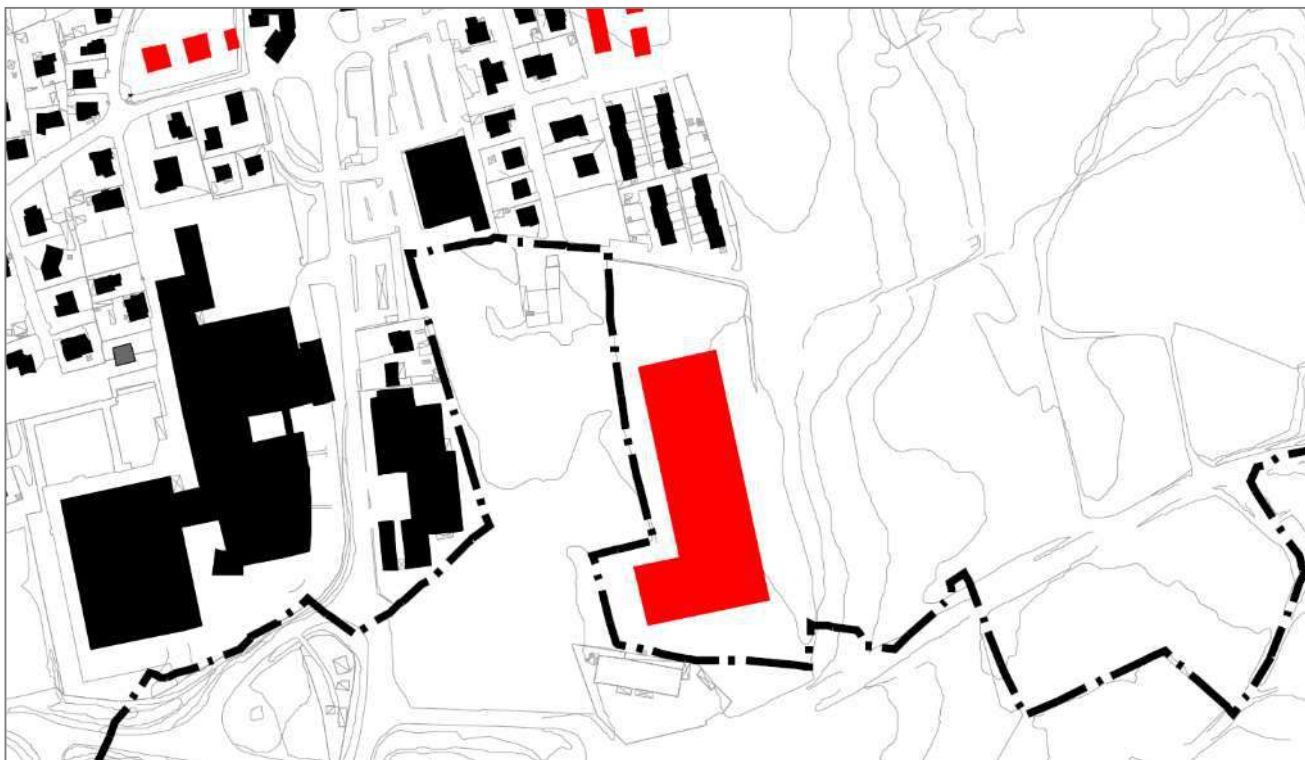
 CONFINE COMUNALE

Il P.G.T., nell'ambito del **Documento di Piano**, nell'elaborato "**DP8 - Criteri di intervento**" classifica l'ambito oggetto di variante con un perimetro delle "Aree di Trasformazione", con suddivisioni interne relative alle porzioni di "Aree di intervento pubblico e privato con previsione di interventi edilizi" e "Aree di intervento pubblico e privato destinate alla realizzazione di servizi"



-   PERIMETRO AREE DI TRASFORMAZIONE
-   AREE DI INTERVENTO PUBBLICO E PRIVATO CON PREVISIONE DI INTERVENTI EDILIZI
-   AREE DI INTERVENTO PUBBLICO E PRIVATO DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI

Il P.G.T., nell'ambito del **Documento di Piano**, nell'elaborato "**DP11 - Nuova morfologia del costruito**" identifica con una sagoma di colore rosso il sedime del "Nuovo edificato"



NUOVO EDIFICATO



CONFINE COMUNALE

Il P.G.T., nell'ambito del **Documento di Piano**, nell'elaborato "**Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano**" e precisamente nell'allegato "C - Schede di indirizzo progettuale", specifica le modalità di attuazione dell'ambito oggetto di variante con una scheda di dettaglio denominata "AT6 S.P. 32 - Confine est" di seguito riportata, riproponendo di fatto la medesima scheda di previsione inserita nel PGT pubblicato su BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n°10 del 09.03.2011.

Gli ambiti di Trasformazione Urbanistica sono disciplinati nelle precitate Norme Tecniche di Attuazione dall'art. "Art. 9 - Ambiti di trasformazione urbanistica" e dall' "Art. 10 - Prescrizioni per gli ambiti di trasformazione di espansione AT" di seguito riportati.

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
 E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**AT 6 S.P. 32 -  
 confine est**

Localizzato ai margini del Parco della Valle del Lambro, offre elevata accessibilità veicolare dalla viabilità regionale, da organizzare in coordinamento con l'adiacente area in territorio di Giussano, potenzialmente utile anche per la rilocazione di insediamenti produttivi esistenti e nuove attività. L'insediamento deve essere dotato di un'area a filtro ambientale rispetto agli insediamenti residenziali esistenti e lungo il fronte est e sud confinante con il Parco della Valle del Lambro. E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di Indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



scala 1 : 2,000

- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- aree per filtro ambientale
- SF - superficie fondaria

- allineamenti
- filari alberati
- accessi carrai
- confine comunale
- modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni




**Dicembre 2010**  
 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 2 della Provincia al PGT adottato

ST	25.033m <sup>2</sup>
ITP = IT	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SLP	15.020 m <sup>2</sup>
parcheggi (10% Slp)	1.502 m <sup>2</sup>
verde pubblico	2.642 m <sup>2</sup>
filtro ambientale	2.931 m <sup>2</sup>
SF	17.958 m <sup>2</sup>
SC (max 50% Sf)	8.979 m <sup>2</sup>
H edifici	8,5 m

Il P.G.T., nell'elaborato del **Piano delle Regole**, nell'elaborato "**PR1 C - Assetto di Piano**" classifica il comparto oggetto di intervento in "Ambiti di trasformazione urbanistica di espansione" appartenenti al Documento di Piano.






**ambiti di trasformazione (Doc. di Piano)**

-  Ambiti di trasformazione urbanistica di riqualificazione
-   Ambiti di trasformazione urbanistica di espansione
-  Ambito dell Valle del Lambro  
(Parco Regionale della Valle del Lambro)





Il P.G.T., nell'elaborato del **Piano delle Regole**, nell'elaborato **"NT1 - Assetto di Piano - Sovrapposizioni classi di fattibilità geologica"** classifica il comparto oggetto di intervento in **"Ambiti di trasformazione urbanistica di espansione"** appartenenti al Documento di Piano, con classe di fattibilità geologica **"Classe 1 : Fattibilità senza particolari limitazioni"**



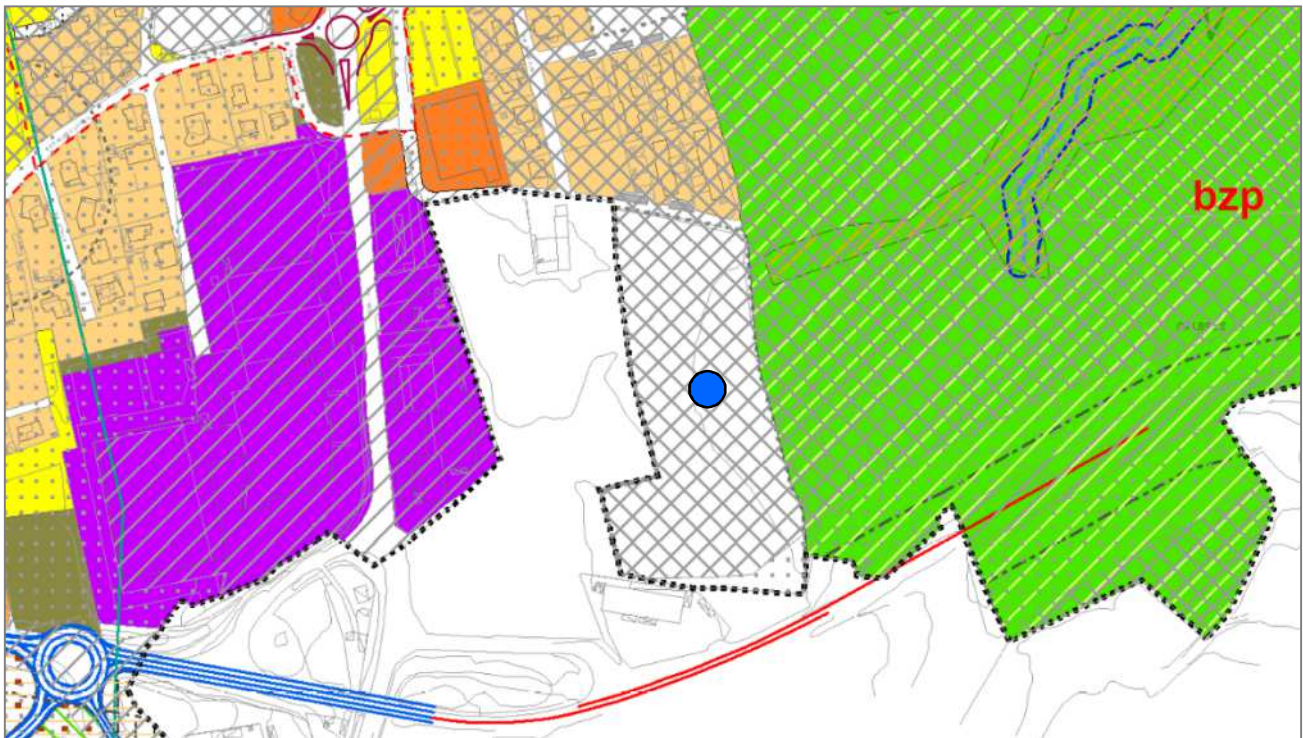
**ambiti di trasformazione (Doc. di Piano)**

-  Ambiti di trasformazione urbanistica di riqualificazione
-  Ambiti di trasformazione urbanistica di espansione
-  Ambito dell Valle del Lambro (Parco Regionale della Valle del Lambro)


**classi di fattibilità geologica**


-  Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni
-  Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni
-  Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni
-  Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni


Il P.G.T., nell'elaborato del **Piano delle Regole**, nell'elaborato **"NT2 - Assetto di Piano - Sovrapposizioni classi di azzonamento acustico"** classifica il comparto oggetto di intervento in **"Ambiti di trasformazione urbanistica di espansione"** appartenenti al Documento di Piano, con classe acustica II : aree destinate ad uso prevalentemente residenziale" e in minima parte Classe III "Aree di tipo misto".




**ambiti di trasformazione (Doc. di Piano)**

 Ambiti di trasformazione urbanistica di riqualificazione


 Ambiti di trasformazione urbanistica di espansione


 Ambito dell Valle del Lambro  
(Parco Regionale della Valle del Lambro)

**classi azonamento acustico**

 Classe I: aree particolarmente protette

 Classe II: aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

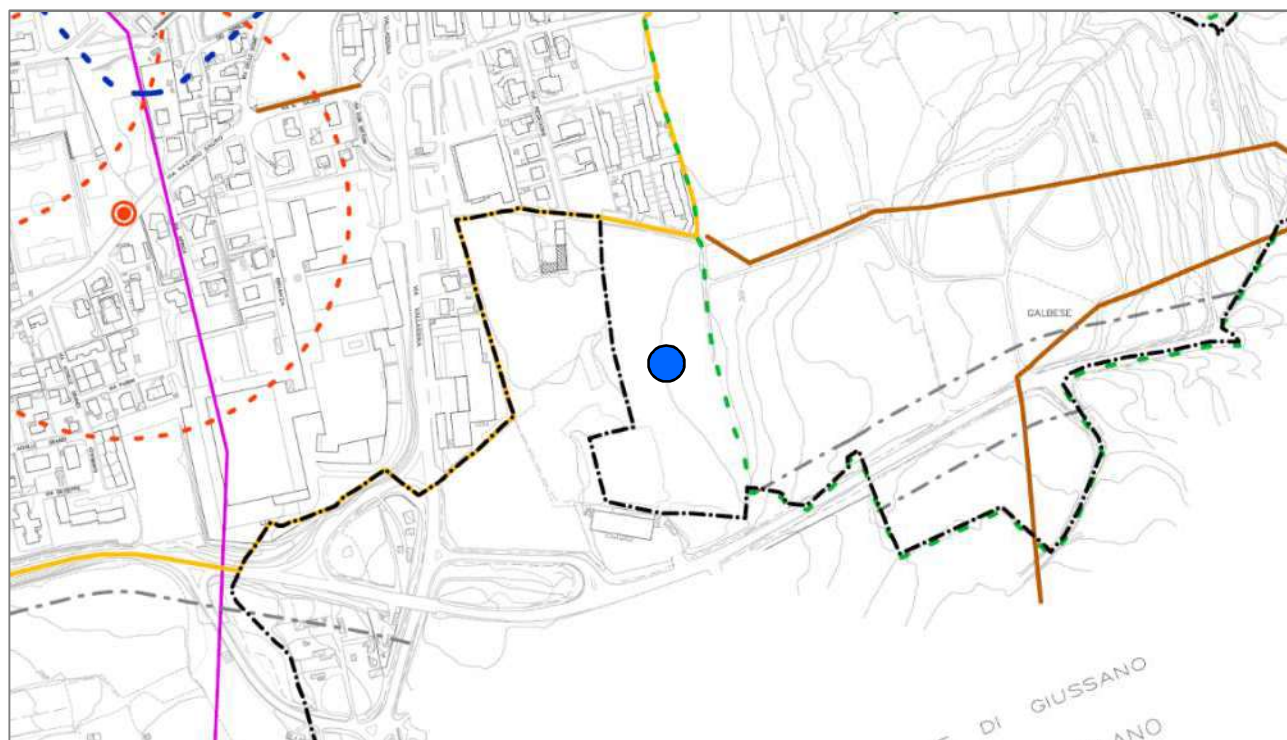
 Classe III: aree di tipo misto

 Classe IV: aree di intensa attività umana

**LA CARTA DEI VINCOLI**

L’ambito oggetto di intervento non è interessato da particolari vincoli, tranne per la fascia di rispetto stradale della SP 102 Novedratese.

Si rileva esternamente al comparto oggetto di intervento, lungo il confine il lato est vi è il limite del Parco Regionale della Valle del Lambro. Si riporta di seguito lo stralcio della tavola di PGT “DP 0.10 – Vincoli esistenti”.



**VINCOLI DI DIVIETO**

 METANODOTTO SNAM

 LINEA ELETTRICA

 LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE

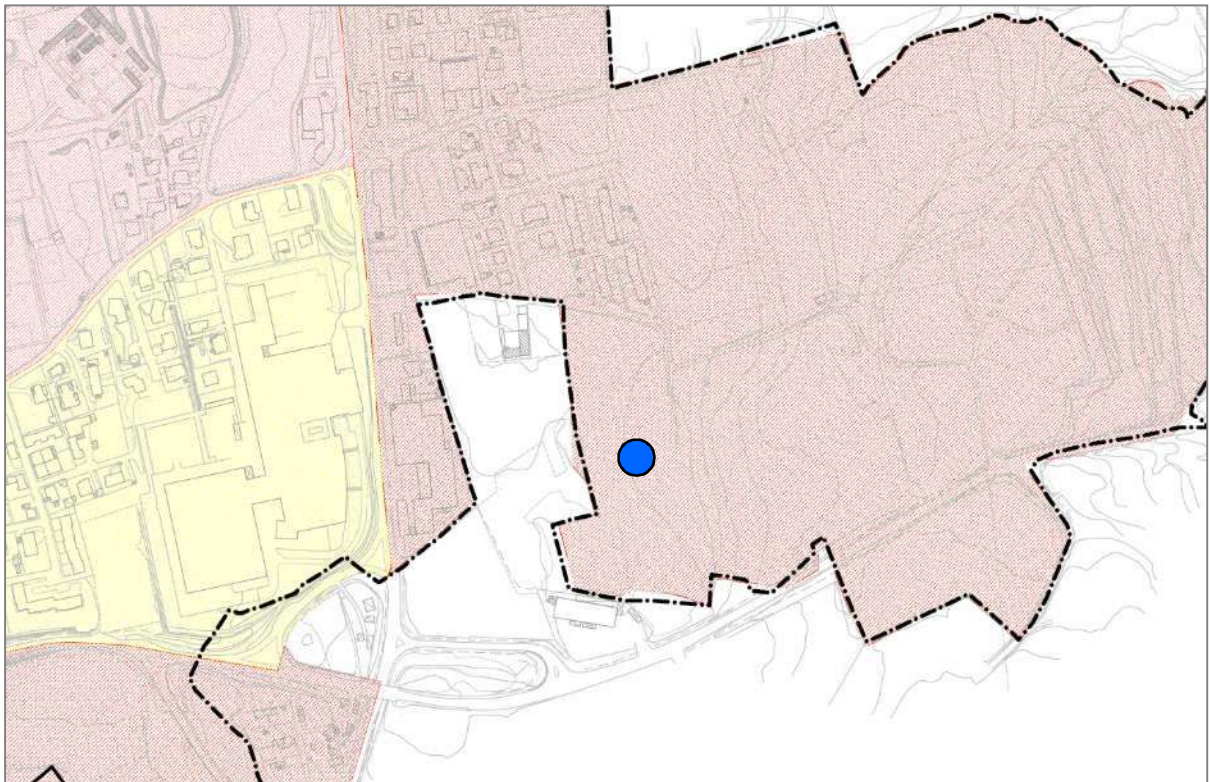
 LIMITE PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO

 FASCIA DI RISPETTO STRADE LIVELLO C (30m)



## CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

L'ambito oggetto di intervento è classificata nel Piano delle Regole - tavola NT3 "Carta della sensibilità paesaggistica" in classe di "sensibilità molto elevata".



 SENSIBILITA' BASSA

 SENSIBILITA' MEDIA

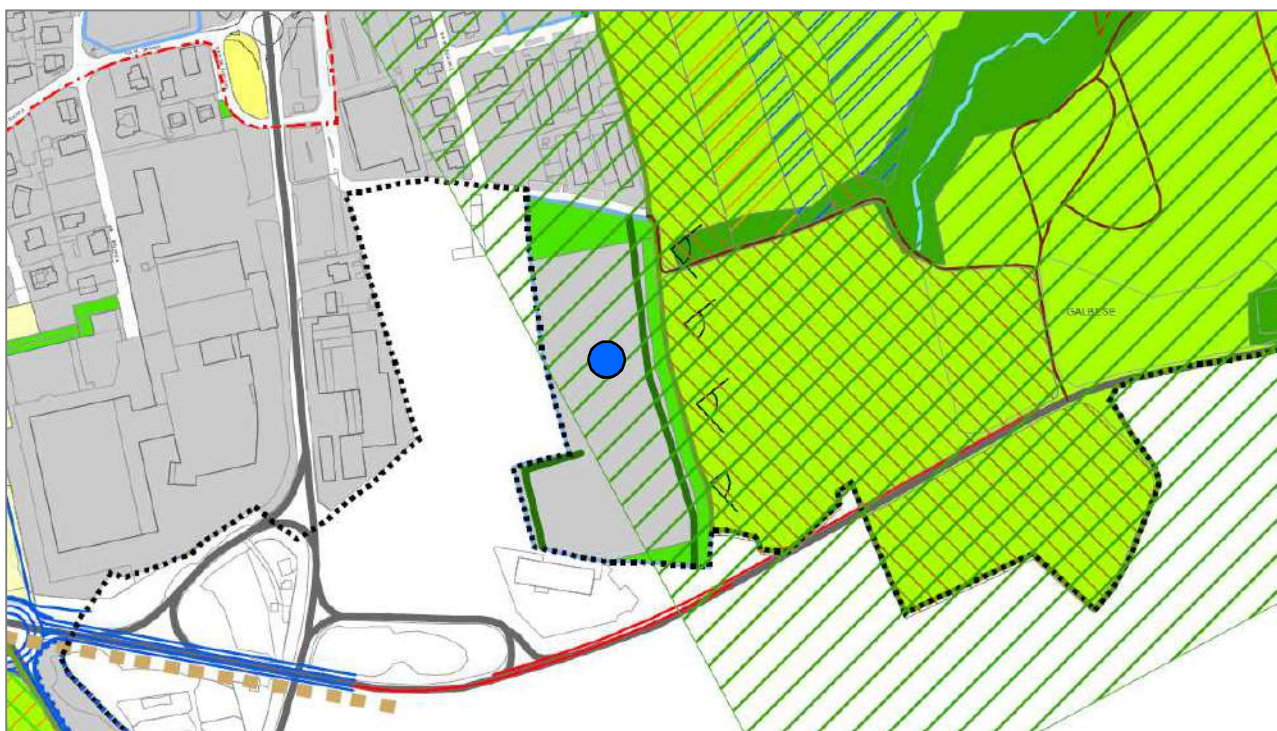
 SENSIBILITA' ELEVATA

  SENSIBILITA' MOLTO ELEVATA

 LUOGHI DI PERCEZIONE DEL  
PAESAGGIO ALLA SCALA TERRITORIALE

**CARTA DEL PAESAGGIO**

L'ambito oggetto di intervento è classificata nel Piano delle Regole - **tavola NT5** "Carta del paesaggio" come comparto appartenente al territorio urbanizzato, interessato da interventi progettuali di trasformazione urbanistica, in parte edificato e in parte con parti a verde in progetto. Vi è la previsione di quinte alberate a mascheramento dell'intervento e a salvaguardia del limite dell'edificato e delle visuali di rilevanza paesaggistica verso il contiguo Parco Regionale della Valle del Lambro.



**Parco della Valle del Lambro**

- Limite comunale del Parco Valle del Lambro
- Parco Naturale (L.R. 9 dicembre 2005, n.18)

**Territorio urbanizzato**

- Edifici di interesse storico, paesistico, ambientale
- Tessuto edificato
- Nuclei storici
- Aree di interesse ecologico-ambientale
- Parchi e giardini contemporanei
- Parchi e giardini storici

**Luoghi di percezione del paesaggio**

- Visuali di rilevanza paesaggistica
- Assi di riferimento urbano - percorsi votivi
- Cono visuale e della Rotonda di Inverigo

**Interventi progettuali**

- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Aree di interesse ecologico
- Connessioni ambientali
- Filtro ambientale
- Quinta alberata (larghezza > 10,00m)
- Alberature pedonali
- Percorsi ciclopeditoni in ambito urbano
- Percorsi ciclopeditoni in ambito agricolo
- Progetto riqualificazione SP23
- Progetto riqualificazione SP23 (tratto interrato)

**3.2 - LA VARIANTE URBANISTICA AGLI ATTI DI PGT AROSIO  
 SCHEDA NORMATIVA DI VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE**

**AT 6 v- S.P. 32- confine est**

**Piano Attuativo - Piano di lottizzazione AT6 S.P. 32 – Confine Est in variante**

Convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo - Piano di lottizzazione AT6 S.P. 32 – Confine Est in variante a rogito dott. Luca Lori – Notaio Rep. n° 44470/16679 del 18.12.2014  
 Trascritto all'Agenzia del Territorio Reg. Gen. n° 29351 Reg. Part. n° 20259 del 30.12.2014

Determinazione del Responsabile area Tecnico- manutentiva e patrimonio Registro n° 250 e Registro generale n° 498/2020 del 17.12.2020 "presa d'atto scadenziario convenzioni prorogate ex lege in ambito urbanistico"



- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade
- confine comunale
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- SF - superficie fondiaria

St	25.033 m <sup>2</sup>
ITP = IT	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>SLP</b>	<b>22.529,70 m<sup>2</sup></b>
Verde pubblico con funzione di filtro ambientale	4.631 m <sup>2</sup>
Parcheggi pubblici via Lambro	174 m <sup>2</sup>
Monetizzazione spazi a parcheggio pubblico	1.328,00 m <sup>2</sup>
<b>SF</b>	<b>20.228 m<sup>2</sup></b>
SC (max 60 % St)	15.019,80 m <sup>2</sup>
H edifici	15,00 m
<b>Sup. drenante minima</b>	<b>50% della superficie scoperta.</b>



Localizzato ai margini del Parco della Valle del Lambro, offre elevata accessibilità veicolare dalla viabilità regionale, da organizzare in coordinamento con l'adiacente area in territorio di Giussano, potenzialmente utile anche per la ricollocazione di insediamenti produttivi esistenti e nuove attività. L'insediamento deve essere dotato di un'area a filtro ambientale rispetto agli insediamenti residenziali esistenti posti a nord e lungo il fronte est confinante con il Parco della Valle del Lambro.

#### Norme generali

Progetto urbanistico unitario: il progetto urbanistico, pur preservando in capo ai singoli comuni di Giussano ed Arosio la potestà pianificatoria degli atti di variante, considererà i due compendi TR1av (Giussano) e AT6v (Arosio) come un unico ambito territoriale;

#### Norme urbanistiche

##### Parcheggi privati

La dotazione di parcheggi privati stabilita secondo il calcolo previsto dal piano dei servizi potrà essere ubicata anche sulla copertura degli edifici.

##### Aree standard

Le aree a standard potranno essere verificati indistintamente nell'ambito di un progetto unitario sia in Comune di Arosio che in Comune di Giussano. Al fine di rafforzare la barriera verde verso i contesti agricoli la percentuale di spazi a standard con destinazione a parcheggio previsti dal piano dei servizi sono previsti come spazi verdi.

Viene pertanto verificata l'intera superficie dovuta come area a standard con la funzione di verde, ad esclusione di 174,00 mq. di spazi a parcheggio, già realizzati lungo via Lambro.

Si prevede altresì la monetizzazione della rimanente parte con funzione a parcheggio pubblico per la quota di 1.328,00 mq.

##### Sistemazione aree pertinenziali e muri di contenimento

Sono ammessi i riempimenti, al fine della corretta realizzazione della sistemazione delle aree pertinenziali, funzionali alle opere di compensazione ambientale e mitigazione acustica ed i relativi muri di contenimento, con le limitazioni definite dal progetto esecutivo. I suddetti muri comunque non dovranno essere superiori a metri 7,5 nella parte più alta rispetto alla quota interna.

##### Impianti tecnologici e viabilità

E' ammessa la realizzazione degli impianti tecnologici quali tettoie aperte, volumi tecnici destinati agli impianti tecnologici al servizio del complesso industriale sulla copertura degli edifici. Gli impianti tecnologici ed i volumi tecnici potranno anche essere parzialmente interrati o totalmente interrati ed occupare la porzione sottostante la collina destinata a verde asservito ad uso pubblico. Gli impianti tecnologici di cui al comma precedente sono consentiti in aggiunta e nel limite del 20% della superficie coperta ammessa dalla scheda urbanistica. Le suddette superfici non devono essere computate ai fini della verifica della superficie lorda di pavimento.

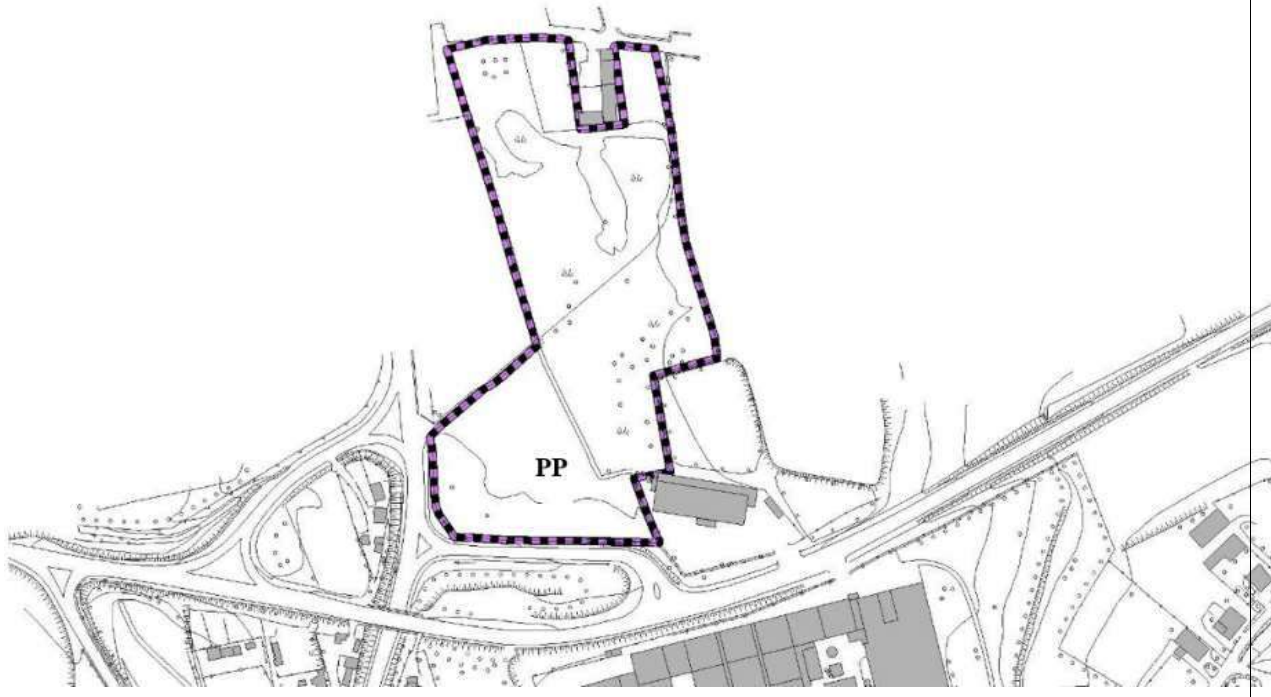
##### Funzioni ammesse al servizio dell'insediamento

E' consentita la destinazione di produzione di beni e servizi e la logistica

E' ammessa la realizzazione di edificazione funzionale alla logistica quali foresteria e la realizzazione della residenza del custode sino ad un massimo di 200 mq. di s.l.p.

**4 – IL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI GIUSSANO****4.1a – IL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VIA VIGANÒ AMBITO TR1A v**

Al momento della redazione del Piano Particolareggiato nel comune di **Giussano** vigeva la seguente **scheda urbanistica inserita nel Documento di Piano** del Piano del Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 03.04.2009 e pubblicato su BURL “Serie Avvisi e Concorsi” n°20 del 20.05.2009.

		<b>N. Ambito</b>		<b>1</b>	
Localizzazione ecografica:	<b>via Viganò</b>				
Localizzazione catastale:	<b>foglio 1, mappali: 1, 2, 3, 4, 5, 34, 35, 542, 575</b>				
Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione					
					
Descrizione					
L'area si localizza nella parte più settentrionale di Giussano, gravitante sulla via Viganò superata la “Novedratese”, e risulta al confine con il comune di Arosio, presentando una superficie di circa 31.000 mq. Attualmente sull'area non sono presenti edificazioni residenziali e/o industriali ad eccezione di un edificio di limitate estensioni, posto nella parte settentrionale. L'area risulta fortemente accessibile data la sua vicinanza alla “Novedratese”.					
Destinazione d'uso – Pgt	<b>T2.3 – Ambiti da assoggettarsi a PA di nuovo impianto produttivo</b>				
Modalità di intervento	<b>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per gli insediamenti produttivi</b>				
Parametri di edificabilità					
<i>Superficie territoriale</i>	<b>31.665 mq</b>	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<b>I;A</b>		
<i>Indice ordinario di edificabilità</i>	<b>0,9 mq/mq</b>	<i>Destinazioni d'uso non ammesse</i>	<b>R</b>		

<i>Possibilità di compensazione</i>	<b>SI</b>	<i>Attrezzature a servizi dovute</i>	<b>20% S.f.</b>
<i>Indice aggiuntivo di compensazione</i>	<b>0,1 mq/mq</b>	<i>Rapporto di copertura</i>	<b>45%</b>
<i>Distanze dai confini minima</i>	<b>5,0 m</b>	<i>Altezza massima</i>	<b>10,0 m</b>
<i>Distanze dagli edifici minima</i>	<b>10,0 m</b>	<i>N. piani</i>	<b>3 piani f.t.</b>
Prescrizioni particolari	<p><b>Viene prescelto il Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica per gli insediamenti produttivi con lo scopo di perseguire i seguenti fini: i.) privilegiare lo sviluppo dell'imprenditoria e cooperazione locale per le piccole emedie imprese; ii.) promuovere per gli insediamenti produttivi una organica pianificazione urbanistica eseguti- va.</b></p> <p><b>È ammessa la residenza del custode, di non oltre 200 mq per attività produttiva. Le aree reperite acquisendo l'indice di compensazione dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale in aggiunta alla superficie a servizi dovuta, indicata in tabella.</b></p> <p><b>Nell'ambito della pertinente valutazione ambientale strategica occorrerà curare che vengano considerate le più opportune connessioni paesaggistiche e morfo-tipologiche con gli interventi di trasformazione eventualmente avviati nel contesto.</b></p>		

<b>Sintesi della sensibilità paesaggistica e relativi indirizzi</b>		
<p>L'area risulta caratterizzata da una sensibilità paesaggistica molto bassa ad eccezione della parte in cui sono attualmente presenti alberi e arbusti, per cui il valore medio è dovuto essenzialmente al suo alto valore d'integrità. Infatti, mentre nella restante parte dell'area si sono alternate differenti modalità d'uso del suolo, sebbene sempre di carattere naturale (quali cespuglieti, prati erborati, prati e seminativi), laparte che attualmente risulta coperta da cespuglieti (e, in minima parte, da boschi) risultava tale sin da prima del 1959.</p> <p>In merito al giudizio di rilevanza l'unico valore degno di rilievo è quello di carattere morfologico strutturale, che risulta comunque basso e strettamente correlato con la caratterizzazione geologica dell'area (depositi e cordoni morenici, banchi di ceppo e depositi pre – wur- miani terrazzati). Il valore vedutistico e quello simbolico risultano molto bassi.</p> <p>Sono auspicabili attenzioni progettuali che tengano conto della presenza dell'area boscata a sud e la salvaguardino.</p>		
<b>Sintesi della Valutazione ambientale strategica e relativi indirizzi</b>		
Indice analisi orientativa ( $I_{OR}$ )	<b>0,21/0,60</b>	Medio alta propensione allatrasformazione
Indice analisi mirata ( $I_{MR}$ )	<b>0,87/1,00</b>	
Indice pressioni ( $I_P$ )	<b>0,41/1,00</b>	Media pressione generabile dalla trasformazione
Scavi (mc)	<b>32.923</b>	
Superficie impermeabilizzata (mq)	<b>14.249</b>	
Stima di realizzazione servizi sottosuolo (m)	<b>Gas: 200</b> <b>Acqua 200</b> <b>Impianto fognario: 400</b>	
Indice radiazioni ionizzanti	<b>0,00/1,00</b>	
Indice rumore	<b>0,70/1,00</b>	
Indice accessibilità ( $I_{ACC}$ )	<b>1,00/1,00</b>	Alto grado di accessibilità alla porzione di territorio oggetto di trasformazione
Indice socio economico ( $I_{SE}$ )	<b>3,75/5,00</b>	Medio alta tendenza socio economica
Indice sintetico di sostenibilità ( $I_S$ )	<b>0,78/1,00</b>	Medio alta sostenibilità alla trasformazione

<b>Azioni consigliate per l'incremento della sostenibilità</b>
--

**Coibentazione:**

**i)** per pareti verticali (cappotto esterno; cappotto interno; intonaco isolante; isolamento sottofinestra; parete ventilata; isolamento casso- netto); **ii)** per coperture (piana con isolante interno; piana con isolante esterno; con isolante all'intradosso della falda; con isolante sotto il manto meteorico; con isolante all'estradosso dell'ultima soletta); **iii)** per pavimenti (isolamento soffitti sopra locali non riscaldati; isolamento solai controterra e vespai; isolamento solai su porticato con sistema a cappotto; isolamento solai su porticato all'estradosso del solaio)

**Riscaldamento/raffrescamento:**

**i)** riscaldamento (a pannelli radianti a pavimento, a parete o a soffitto – oppure i terminali possono essere a radiatori o convertitori, ventil-convettori, a battiscopa) con centrale termica a condensazione (la centrale termica per un risparmio energetico maggiore può essere anche a biomassa, con pompe di calore; con teleriscaldamento); **ii)** raffrescamento: (ventilazione forzata con impianto canalizzato; scambiatore di calore interrato con pompa di calore geotermica; split e motori con pompa di calore aria – aria)

**Isolamento acustico:**

**i)** fonoisolamento (riguarda il comportamento dell'edificio nei confronti dei suoni provenienti dal mondo esterno); **ii)** fonoassorbimento (riguarda gli aspetti acustici all'ambiente in cui si vive, come questo ultimo si comporta nei confronti di eventuali sorgenti sonore interne ad esso). Per entrambi gli isolamenti si possono similmente adottare i medesimi materiali del tipo: isolanti sfusi; intonaci, malte e pre- miscelati isolanti; pannelli e feltri termoisolanti; pannelli e feltri acustici; blocchi da muratura termoisolanti; blocchi da muratura acustici; barriere antirumore e antivibrazione; accessori e prodotti complementari per l'isolamento.

**Risparmio energetico:**

**i)** solare termico (produzione di calore tramite l'utilizzo esclusivo della radiazione solare. Le tecnologie utilizzate per produrre calore in questo modo, sono di tre tipi :a bassa, media e alta temperatura quali collettori piani e sottovuoto per la produzione di acqua calda per usi sanitari, riscaldamento e preriscaldamento acqua di processo; collettori piani ad aria; concentratori per la generazione elettrica e calore di processo); **ii)** solare fotovoltaico (consiste nella trasformazione della luce in energia elettrica. In particolare esistono due tipi di sistemi fotovoltaici: gli impianti senza accumulo e collegati alla rete elettrica "grid connected" e quelli con accumulo "stand alone"); **iii)** pompe di calore (è una macchina in grado di trasferire calore da un ambiente a temperatura più bassa ad un altro a temperatura più alta. Grazie alla sua capacità di funzionare anche come condizionatore d'aria, rappresenta un mezzo per migliorare il livello di comfort degli ambienti abitativi e di lavoro. In commercio esistono quattro tipi di pompe di calore: aria – acqua; aria – aria; acqua – acqua e acqua – aria). **Recupero acque:**

**i)** recupero acque piovane (l'impianto di raccolta e riciclaggio acque piovane è costituito da alcuni componenti essenziali quali il sistema di raccolta vero e proprio; il filtro; il serbatoio di accumulo e la stazione di pompaggio); **ii)** recupero acque di produzione (impianti di trattamento acque di produzione; impianti di depurazione acque di produzione; impianti di recupero acque di produzione; impianti di ricicloacque di produzione; impianti per il riutilizzo di acque di produzione); **iii)** recupero delle acque grigie (impianto di fitodepurazione nel cui ambito gli scarichi dei bagni vanno in una fossa tricamerale che presenta la stessa funzione della Himoff. Nella terza camera della tricamerale confluiscono anche gli scarichi della cucina che sono passati attraverso una vasca separatrice di oli e grassi. In uscita dalla tricamerale lo scarico entra nella vasca di fitodepurazione. Questa è composta da una buca di circa 5 x 3 metri, profonda 80 cm – dimensionata per 5/6 ab. – riempita di ghiaia grossa all'inizio e alla fine, ghiaia di 1 – 1,5 cm nella parte centrale. L'acqua viene mantenuta a circa 10 cm sotto il livello della ghiaia grazie a un sifone di regolazione in uscita. All'uscita dalla vasca c'è un pozzetto a cui si può collegare un tubo interrato per il riutilizzo dell'acqua depurata.)

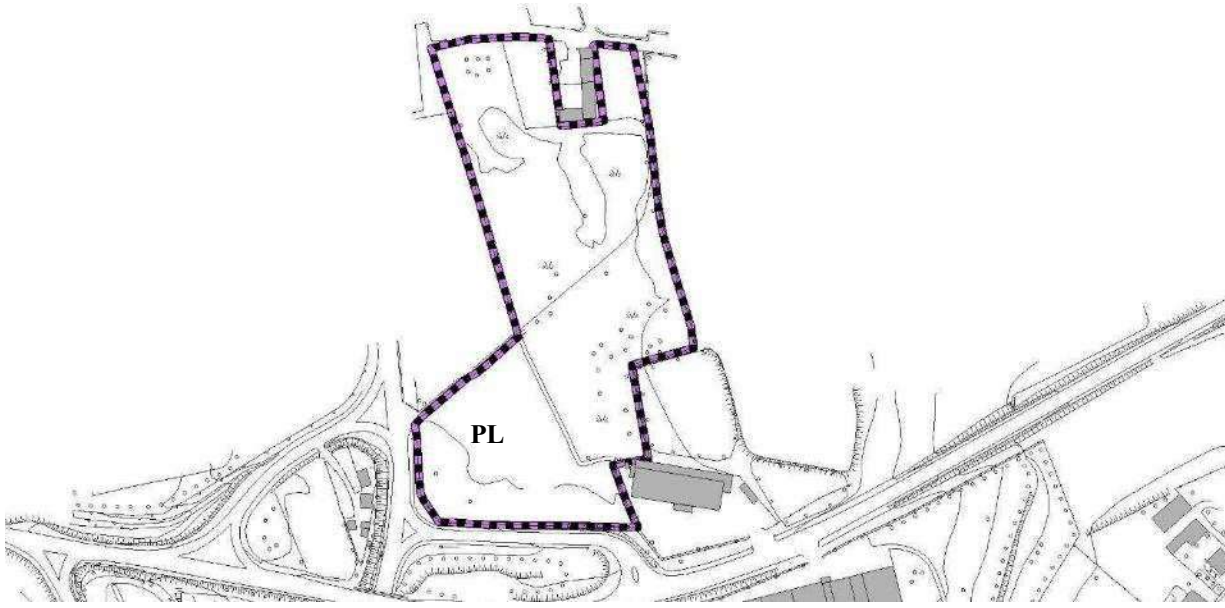
**Certificazioni ambientali per i processi e prodotti:**

**i)** la certificazione EMAS (il sistema EMAS, istituito con Regolamento (CEE) 761/2001, è uno strumento di politica ambientale e industriale a carattere volontario volto a promuovere costanti miglioramenti dell'efficienza ambientale delle attività industriali); **ii)** la certificazione OHSAS 18001 (la norma OHSAS 18001 è pienamente compatibile con gli standard ISO 9001 per i Sistemi di Gestione della Qualità e ISO 14001 per i Sistemi di Gestione Ambientale. In questo modo le aziende che lo desiderano possono integrare agevolmente fra loro questi tre diversi sistemi di gestione) agevolmente fra loro questi tre diversi sistemi di gestione.

#### 4.1b – IL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO SUCCESSIVO ALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI -VIA VIGANÒ AMBITO TR1A v

Successivamente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato Produttivo di Via Viganò, avvenuta il 23.12.2011, il comune di **Giussano** inseriva la seguente **scheda urbanistica nel Documento di Piano** del Piano del Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 63 del 25.11.2011 e pubblicato su BURL “Serie Avvisi e Concorsi” n°02 del 11.01.2012.

N. Ambito	<b>1</b>
--------------	----------

Localizzazione ecografica:	via Viganò		
Localizzazione catastale:	foglio 1, mappali: 1, 2, 3, 4, 5, 34, 35, 542, 575		
Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione			
			
<b>Descrizione</b> <b>L'area si localizza nella parte più settentrionale di Giussano, gravitante sulla via Viganò superata la “Novedratese”, e risulta al confine con il comune di Arosio, presentando una superficie di circa 31.000 mq. Attualmente sull'area non sono presenti edifici residenziali e/o industriali ad eccezione di un edificio di limitate estensioni, posto nella parte settentrionale. L'area risulta fortemente accessibile data la sua vicinanza alla “Novedratese”.</b>			
Destinazione d'uso – Pgt	<b>T2.3 – Ambiti da assoggettarsi a PA di nuovo impianto produttivo</b>		
Modalità di intervento	<b>Piano di lottizzazione produttivo</b>		
Parametri di edificabilità			
<i>Superficie territoriale</i>	<b>31.665 mq</b>	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<b>I;A</b>
<i>Indice ordinario di edificabilità</i>	<b>0,9 mq/mq</b>	<i>Destinazioni d'uso non ammesse</i>	<b>R</b>
<i>Possibilità di compensazione</i>	<b>SI</b>	<i>Attrezzature a servizi dovute</i>	<b>20% S.f.</b>
<i>Indice aggiuntivo di compensazione</i>	<b>0,1 mq/mq</b>	<i>Rapporto di copertura</i>	<b>45%</b>
<i>Distanze dai confini minima</i>	<b>5,0 m</b>	<i>Altezza massima</i>	<b>10,0 m</b>
<i>Distanze dagli edifici minima</i>	<b>10,0 m</b>	<i>N. piani</i>	<b>3 piani f.t.</b>



Prescrizioni particolari	<p><b>Viene prescelto il Piano di lottizzazione – anziché il più esteso strumento del Programma integrato di intervento – in quanto si tratta di un'area libera, ancorché da assoggettare a particolari modalità attuative. I valori sopra esposti possono essere rivisti in sede di concertazione pubblico/privato. È ammessa la residenza del custode, di non oltre 200 mq per attività produttiva. Le aree reperite acquisendo l'indice aggiuntivo di compensazione dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale in aggiunta alla superficie dovuta, indicata in tabella. Dovrà altresì essere prevista in convenzione un'apposita disciplina atta a sgravare le condizioni insediative nelle zone miste, garantendo per un periodo non superiore a di 12 mesi dalla data di approvazione dello strumento attuativo la priorità di assegnazione alle attività esistenti sul territorio comunale. Nell'ambito della pertinente valutazione ambientale strategica occorrerà curare che vengano considerate le più opportune connessioni paesaggistiche e morfo-tipologiche con gli interventi di trasformazione eventualmente avviati nel contesto.</b></p>
--------------------------	---

<b>Sintesi della sensibilità paesaggistica e relativi indirizzi</b>		
<p>L'area risulta caratterizzata da una sensibilità paesaggistica molto bassa ad eccezione della parte in cui sono attualmente presenti alberi e arbusti, per cui il valore medio è dovuto essenzialmente al suo alto valore d'integrità. Infatti, mentre nella restante parte dell'area si sono alternate differenti modalità d'uso del suolo, sebbene sempre di carattere naturale (quali cespuglieti, prati erborati, prati e seminativi), la parte che attualmente risulta coperta da cespuglieti (e, in minima parte, da boschi) risultava tale sin da prima del 1959.</p> <p>In merito al giudizio di rilevanza l'unico valore degno di rilievo è quello di carattere morfologico strutturale, che risulta comunque basso e strettamente correlato con la caratterizzazione geologica dell'area (depositi e cordoni morenici, banchi di ceppo e depositi pre – wur-miani terrazzati). Il valore vedutistico e quello simbolico risultano molto bassi.</p> <p>Sono auspicabili attenzioni progettuali che tengano conto della presenza dell'area boscata a sud e la salvaguardino.</p>		
<b>Sintesi della Valutazione ambientale strategica e relativi indirizzi</b>		
Indice analisi orientativa ( $I_{OR}$ )	<b>0,21/0,60</b>	Medio alta propensione allatrasformazione
Indice analisi mirata ( $I_{MR}$ )	<b>0,87/1,00</b>	
Indice pressioni ( $I_P$ )	<b>0,41/1,00</b>	
Scavi (mc)	<b>32.923</b>	Media pressione generabile dalla trasformazione
Superficie impermeabilizzata (mq)	<b>14.249</b>	
Stima di realizzazione servizi sottosuolo (m)	<b>Gas: 200</b>	
	<b>Acqua 200</b>	
	<b>Impianto fognario: 400</b>	
Indice radiazioni ionizzanti	<b>0,00/1,00</b>	
Indice rumore	<b>0,70/1,00</b>	
Indice accessibilità ( $I_{ACC}$ )	<b>1,00/1,00</b>	Alto grado di accessibilità alla porzione di territorio oggetto di trasformazione
Indice socio economico ( $I_{SE}$ )	<b>3,75/5,00</b>	Medio alta tendenza socioeconomica
Indice sintetico di sostenibilità ( $I_S$ )	<b>0,78/1,00</b>	Medio alta sostenibilità alla trasformazione

N. Ambito	1
--------------	---

### Azioni consigliate per l'incremento della

#### **Coibentazione:**

**i)** per pareti verticali (cappotto esterno; cappotto interno; intonaco isolante; isolamento sottofinestra; parete ventilata; isolamento casso- netto); **ii)** per coperture (piana con isolante interno; piana con isolante esterno; con isolante all'intradosso della falda; con isolante sotto il manto meteorico; con isolante all'estradosso dell'ultima soletta); **iii)** per pavimenti (isolamento soffitti sopra locali non riscaldati; isolamento solai controterra e vespai; isolamento solai su porticato con sistema a cappotto; isolamento solai su porticato all'estradosso del so- laio)

#### **Riscaldamento/raffrescamento:**

**i)** riscaldamento (a pannelli radianti a pavimento, a parete o a soffitto – oppure i terminali possono essere a radiatori o convertitori, ventil- convettori, a battiscopa) con centrale termica a condensazione (la centrale termica per un risparmio energetico maggiore può essere anche a biomassa, con pompe di calore; con teleriscaldamento); **ii)** raffrescamento: (ventilazione forzata con impianto canalizzato; scambiatore di calore interrato con pompa di calore geotermica; split e motori con pompa di calore aria – aria)

#### **Isolamento acustico:**

**i)** fonoisolamento (riguarda il comportamento dell'edificio nei confronti dei suoni provenienti dal mondo esterno); **ii)** fonoassorbimento (riguarda gli aspetti acustici all'ambiente in cui si vive, come questo ultimo si comporta nei confronti di eventuali sorgenti sonore interne ad esso). Per entrambi gli isolamenti si possono similmente adottare i medesimi materiali del tipo: isolanti sfusi; intonaci, malte e pre-miscelati isolanti; pannelli e feltri termoisolanti; pannelli e feltri acustici; blocchi da muratura termoisolanti; blocchi da muratura acustici; barriere antirumore e antivibrazione; accessori e prodotti complementari per l'isolamento.

#### **Risparmio energetico:**

**i)** solare termico (produzione di calore tramite l'utilizzo esclusivo della radiazione solare. Le tecnologie utilizzate per produrre calore in questo modo, sono di tre tipi :a bassa, media e alta temperatura quali collettori piani e sottovuoto per la produzione di acqua calda per usi sanitari, riscaldamento e preriscaldamento acqua di processo; collettori piani ad aria; concentratori per la generazione elettrica e calore di processo); **ii)** solare fotovoltaico (consiste nella trasformazione della luce in energia elettrica. In particolare esistono due tipi di sistemi fotovoltaici: gli impianti senza accumulo e collegati alla rete elettrica "grid connected" e quelli con accumulo "stand alone"); **iii)** pompe di calore (è una macchina in grado di trasferire calore da un ambiente a temperatura più bassa ad un altro a temperatura più alta. Grazie alla sua capacità di funzionare anche come condizionatore d'aria, rappresenta un mezzo per migliorare il livello di comfort degli ambienti abitativi e di lavoro. In commercio esistono quattro tipi di pompe di calore: aria – acqua; aria – aria; acqua – acqua e acqua – aria). **Recupero acque:**

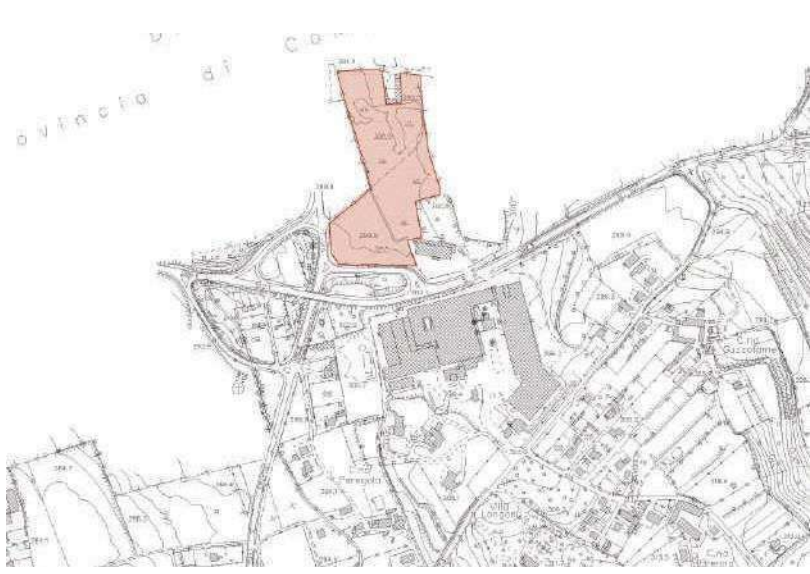


**i)** recupero acque piovane (l'impianto di raccolta e riciclaggio acque piovane è costituito da alcuni componenti essenziali quali il sistema di raccolta vero e proprio; il filtro; il serbatoio di accumulo e la stazione di pompaggio); **ii)** recupero acque di produzione (impianti di trattamento acque di produzione; impianti di depurazione acque di produzione; impianti di recupero acque di produzione; impianti di riciclo acque di produzione; impianti per il riutilizzo di acque di produzione); **iii)** recupero delle acque grigie (impianto di fitodepurazione nel cui ambito gli scarichi dei bagni vanno in una fossa tricamerale che presenta la stessa funzione della Himoff. Nella terza camera dell'atricamerale confluiscono anche gli scarichi della cucina che sono passati attraverso una vasca separatrice di oli e grassi. In uscita dalla tricamerale lo scarico entra nella vasca di fitodepurazione. Questa è composta da una buca di circa 5 x 3 metri, profonda 80 cm – dimensionata per 5/6 ab. – riempita di ghiaia grossa all'inizio e alla fine, ghiaia di 1 – 1,5 cm nella parte centrale. L'acqua viene mantenuta a circa 10 cm sotto il livello della ghiaia grazie a un sifone di regolazione in uscita. All'uscita dalla vasca c'è un pozzetto a cui si può collegare un tubo interrato per il riutilizzo dell'acqua depurata.)


#### **Certificazioni ambientali per i processi e prodotti:**

**i)** la certificazione EMAS (il sistema EMAS, istituito con Regolamento (CEE) 761/2001, è uno strumento di politica ambientale e industriale a carattere volontario volto a promuovere costanti miglioramenti dell'efficienza ambientale delle attività industriali); **ii)** la certificazione OHSAS 18001 (la norma OHSAS 18001 è pienamente compatibile con gli standard ISO 9001 per i Sistemi di Gestione della Qualità e ISO 14001 per i Sistemi di Gestione Ambientale. In questo modo le aziende che lo desiderano possono integrare agevolmente fra loro questi tre diversi sistemi di gestione) agevolmente fra loro questi tre diversi sistemi di gestione.

**4.1c – IL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO VARIATO SUCCESSIVAMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VIA VIGANÒ AMBITO TR1A**

Successivamente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato Produttivo di Via Viganò, avvenuta il 23.12.2011, il comune di **Giussano** ha variato nuovamente la **scheda urbanistica del Documento di Piano** del Piano del Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 25/26 del 17.05.2017 e pubblicato su BURL “Serie Avvisi e Concorsi” n°30 del 26.07.2017.

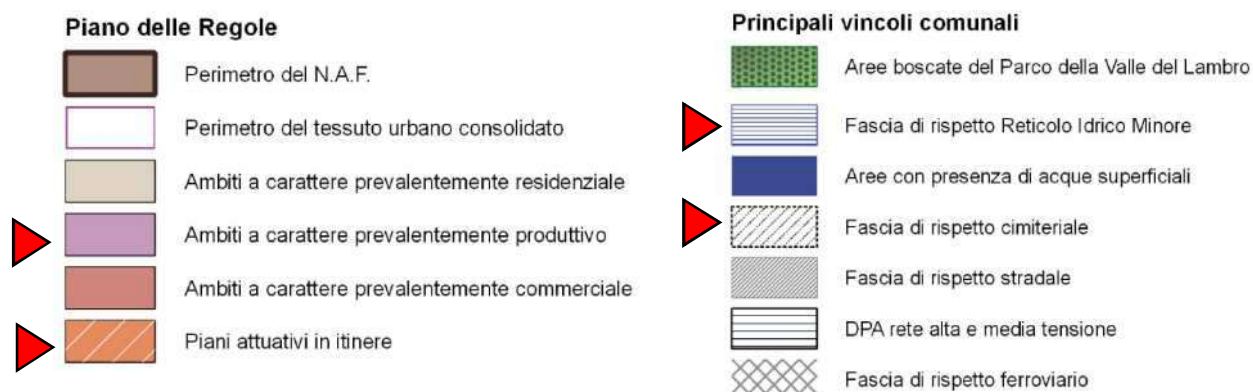
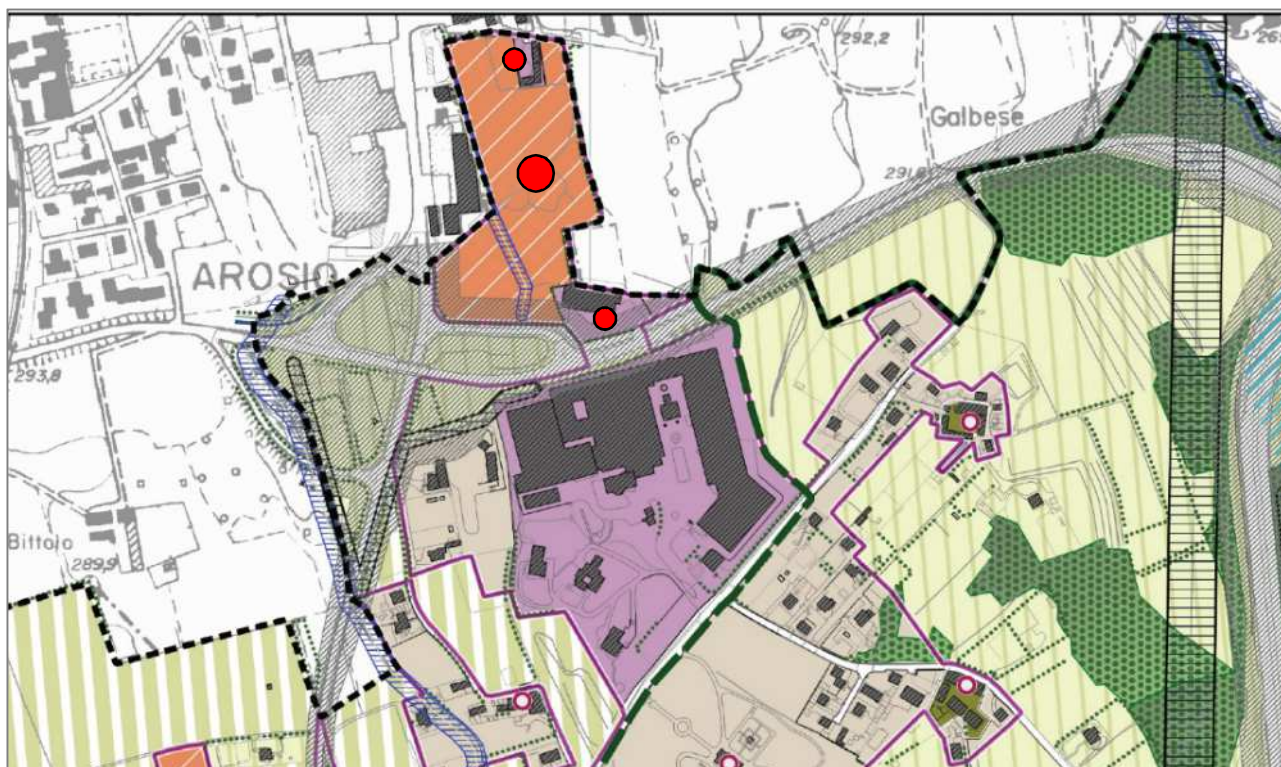
<b>Ambito TR1a (via Viganò)</b>	
<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>	
	
Superficie territoriale = <b>31.665 mq</b>	Proprietà - <b>PRIVATA</b>
Riferimenti catastali - Foglio1, mappali: 1, 2, 3, 4, 5, 34, 35, 542, 575	
<b>DESCRIZIONE DELL' AMBITO</b>	
	<p><b>DESCRIZIONE</b>                      L'ambito di trasformazione si colloca a nord del territorio Comunale, delimitata a sud dal tracciato della SP102, ad ovest dalla via Valassina ea nord dal confine con Arosio e nelle immediate vicinanze alla superstrada Valassina.</p> <p><b>ELEMENTI NOTEVOLI</b>                      - Posizione strategica dal punto di vista viabilistico</p>

<b>Ambito TR1a</b>			
<b>PROGETTO</b>			
Superficie territoriale	= <b>31.665 mq</b>	It	= <b>0,9 mq/mq</b>
Slp realizzabile	= <b>28.498 mq</b>	Ip	= <b>0,1 mq/mq</b>
Superficie drenanteminima	= <b>40%</b>	Rapporto di copertura	= <b>45%</b>
Procedura di intervento	<b>piano attuativo</b>	Destinazione d'uso	<b>- produttivo di benie servizi</b>
		Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	= <b>20% Sf</b>
<b>LINEE GUIDA DEL PROGETTO</b>			
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Progetto attuativo e unitario con quello dell'ambito TR1b e cronoprogramma degli interventi sui dueambiti;</li> <li>- Utilizzo dell'Indice premiale (0,02 mq/mq) nell'ipotesi di messa a disposizione di nuove aree a servizi in aggiunta alla dotazione minima sull'area TR1b;</li> <li>- Per gli interventi ricadenti in zone con classe geologica 3 dovranno essere svolte indagini prima della progettazione degli interventi per la stesura della relazione geologica di supporto alla definizione di eventuali interventi di sicurezza. Tale documento deve essere contestuale alla presentazione del P.A. e/o in sededi richiesta di permesso di costruire;</li> <li>- Lungo i confini dei singoli lotti dove sono presenti insediamenti residenziali e servizi pubblici e di interesse collettivo dovranno essere realizzate adeguate fasce verdi di mitigazione utilizzando specie vegetali autoctone;</li> <li>- Classe acustica: V - aree prevalentemente industriali;</li> <li>- Verifica a carico del proponente delle eventuali ricadute sul sistema della mobilità;</li> <li>- In caso di progetti sulla viabilità dovrà essere richiesto il parere della Provincia di Monza Brianza.</li> <li>- Stato della sensibilità paesaggistica: bassa.</li> </ul>			

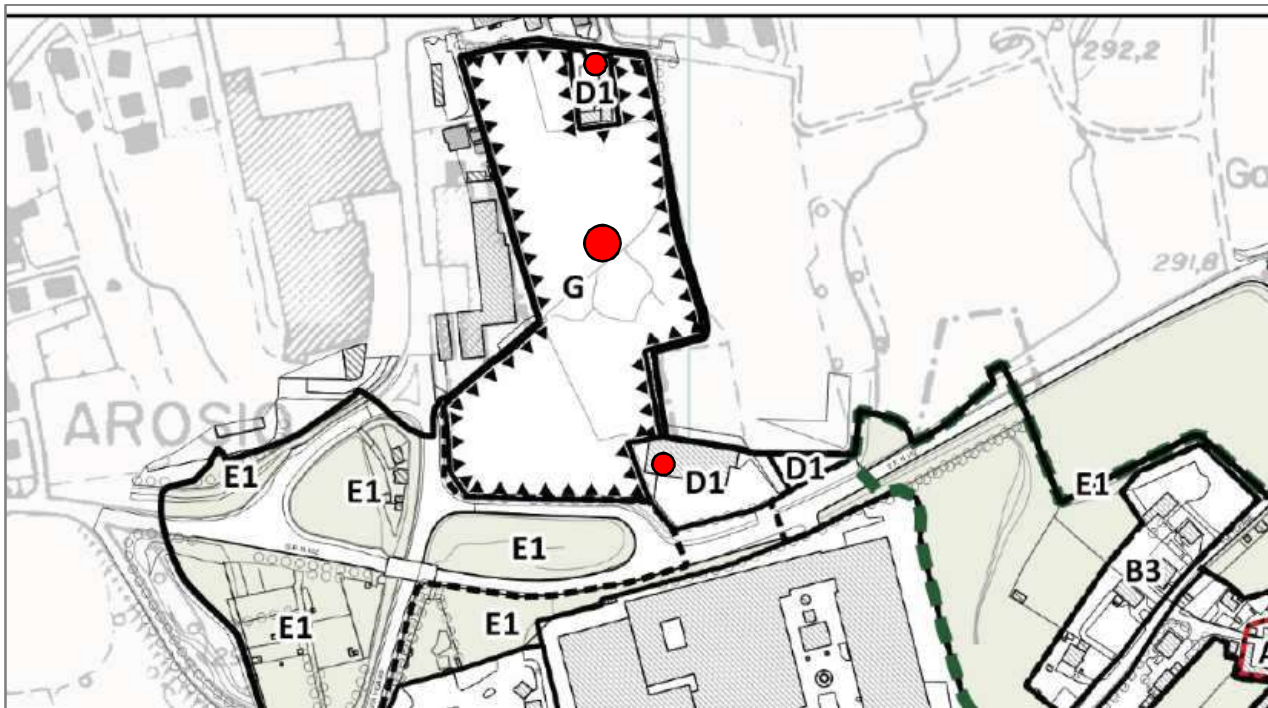
#### 4.1d – IL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO ATTUALMENTE VIGENTE DEL COMUNE DI GIUSSANO

Il comune di **Giussano** è dotato di Piano del Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 61 del 28.11.2019 e pubblicato su BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n°19 del 06.05.2020.

Il P.G.T., nell'ambito della tavola **D12 "Previsioni di Piano"** del **Documento di Piano**, classifica la maggior parte del comparto oggetto di intervento in "Piani Attuativi in itinere"; le porzioni oggetto di intervento che attualmente sono esterne al comparto in attuazione sono classificate come "Ambiti a carattere prevalentemente produttivo", la normativa specifica dell'intero comparto è demandata al Piano delle Regole. Vi è inoltre l'indicazione dei principali vincoli comunali che vedono interessare il comparto quali la fascia di rispetto stradale e la fascia di Rispetto del Reticolo Idrico Minore.



Il P.G.T., nell'elaborato tavola "R04 - Azzonamento - intero territorio comunale" del **Piano delle Regole**, classifica la maggior parte del comparto oggetto di intervento in "Altri Ambiti - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti" sottoposto all'art. 8 delle Norme di Attuazione; le porzioni oggetto di intervento che attualmente sono esterne al comparto in attuazione sono classificate in "Zona D1 - ambiti produttivi" sottoposte all'art. 27 delle Norme di Attuazione.



### Altri ambiti

- 

**Piani Attuativi in itinere e/o decaduti**  
 (Norme di Attuazione - art.8)
- 

**Ambiti produttivi**  
 (Norme di Attuazione - art.27)
- 
**Ambiti terziari e commerciali**  
 (Norme di Attuazione - art.28)
- 
**Ambiti di rispetto cimiteriale**  
 (Norme di Attuazione - art.33)
- 
**Distributori carburante**  
 (Norme di Attuazione - art.34)

Nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole vengono indicati i disposti normativi di riferimento che si riportano in seguito.

#### **Art. 8 - Piani Attuativi approvati alla data di approvazione del PGT - G**

*1. All'interno degli elaborati di azionamento di cui all'art. 3 comma 2 sono individuati con apposito segno grafico, lettera G – Piani Attuativi in itinere e/o decaduti, i Piani attuativi approvati, convenzionati e non convenzionati alla data di adozione del PGT. Rientrano in questa identificazione anche gli Atti unilaterali d'obbligo sottoscritti, ancorché non puntualmente individuati.*

*2. Gli ambiti di cui al comma 1 approvati e stipulati prima dell'adozione del PGT mantengono efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione. Dopo tale data sugli immobili realizzati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria mantenendo volumetrie, altezze ed eventuali allineamenti previsti nel piano attuativo che ne ha regolato l'attuazione, e sono attuabili secondo la propria specifica normativa. Fino alla completa attuazione degli interventi, valgono i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso dello strumento urbanistico generale che li ha originati.*

*3. Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso senza opere nel rispetto delle destinazioni ammesse per l'ambito di appartenenza, secondo le modalità indicate all'art. 11.*

*4. Attraverso la procedura di negoziazione, sono consentiti cambi di destinazione d'uso con opere e interventi anche ristrutturativi, fino alla demolizione e ricostruzione, con riferimento alle destinazioni ammesse e nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi e modalità di intervento previsti per l'ambito di appartenenza.*

*5. Gli interventi edilizi in queste zone avvengono sulla base del progetto del Piano Attuativo redatto in applicazione del PRG/PGT e successive varianti e delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o, in carenza di esplicita previsione dalle disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune.*

*6. Per i Piani la cui convenzione stipulata risulti pervenuta a scadenza all'atto di adozione del PGT senza che gli interventi edilizi previsti siano stati realizzati potrà essere richiesta la reiterazione dell'approvazione, nei modi e nei termini temporali stabiliti dall'art. 93 della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. In alternativa, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore del PGT, potrà essere richiesta l'attivazione della procedura di negoziazione di cui all'art. 8 delle Norme del Documento di Piano. Ai fini della negoziazione saranno considerati limite massimo di edificabilità gli indici previsti dal Piano Attuativo o PII. Tali atti dovranno essere sottoscritti da tutti gli attuali proprietari delle aree oggetto del Piano Attuativo o PII. Decorso infruttuosamente tale termine di un anno le aree interessate verranno assoggettate alla media dei parametri edilizi ed urbanistici assegnati agli ambiti del tessuto urbano consolidato adiacenti decurtata del 50%.*

*7. Analogamente, per l'edificazione delle aree interessate da convenzioni urbanistiche che giungessero a scadenza dopo l'approvazione del PGT senza che i relativi interventi edificatori risultino realizzati potrà essere richiesta la reiterazione dell'approvazione, nei modi e nei termini temporali stabiliti dall'art. 93 della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. In alternativa, potrà essere richiesta l'attivazione della procedura di negoziazione di cui all'art.8 delle Norme del Documento di Piano. Ai fini della negoziazione sarà considerato limite massimo di edificabilità l'indice previsto dalla convenzione stipulata e sarà altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale statuire, in relazione all'interesse pubblico, una diversa localizzazione delle possibilità edificatorie negoziate.*

*8. I Piani Attuativi approvati dall'Amministrazione Comunale la cui convenzione urbanistica non risulta stipulata alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino ad un anno dall'entrata in vigore del P.G.T. stesso. Decorso detto termine senza che sia intervenuta la stipula della convenzione urbanistica le aree interessate dai suddetti Piani attuativi vengono assoggettate alle prescrizioni previste al precedente comma 7 ovvero la necessità dell'attivazione della procedura di negoziazione di cui alle norme del Documento di Piano.*

9. Al fine della generale salvaguardia delle risorse pubbliche investite nella riqualificazione urbana, i PA che prevedono opere di urbanizzazione non conformi alle nuove previsioni di Piano, dovranno provvedere ad una revisione dei progetti esecutivi, anche se già approvati per adeguarli allo strumento urbanistico approvato, nei limiti delle leggi e delle normative vigenti.

## Art. 27 - Ambiti produttivi - D1

### 1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di carattere produttivo in parte edificato e in parte in fase di completamento che negli anni passati sono stati oggetto di trasformazioni produttive consistenti e sono destinate ad ulteriori cambiamenti in relazione alle trasformazioni economiche ed all'evoluzione tecnologica. All'interno di questo tessuto sono presenti strutture parzialmente non utilizzate o inattive.

### 2. Finalità

Le finalità del PGT sono salvaguardare la capacità produttiva di queste aree accompagnando i processi di trasformazione necessari per garantire la continuità produttiva delle strutture attive e promuovere l'insediamento di nuove attività.

### 3. Destinazioni d'uso

Negli ambiti D1 sono consentiti insediamenti produttivi di qualsiasi natura. Per le industrie classificate di prima classe l'ammissione è subordinata al giudizio degli organi competenti dell'Amministrazione (Ufficio di Ecologia), e comunque dovranno essere sottoposte a tutti gli obblighi e le cautele necessarie per la salute pubblica.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono determinate all'interno dell'Art. 6.

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

Parametri urbanistici ed edilizi:

- a. IT = 0,8 mq/mq o esistente
- b. IC= 85% o esistente
- c. P = vedi tabella Art. 10 o esistente
- d. SP = 15% della SF
- e. H = 13 m (non concorrono alla definizione di altezza massima i silos, torri di raffreddamento, i camini e antenne e ogni altro volume tecnico).

### 5. Criteri per l'ampliamento di edifici esistenti

Al fine di consentire il consolidamento dell'attività produttiva è consentito aggregare più lotti industriali che verranno considerati un'unità funzionale volontariamente costituita.

Su tale unità funzionale verrà effettuata la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi.

Per gli ambiti adiacenti alle aree interne al Parco regionale Valle del Lambro devono essere intraprese soluzioni per un adeguato inserimento ambientale delle strutture, prevedendo un adeguato equipaggiamento a verde e fasce alberate, nonché disposizioni per la miglior tutela della salubrità dei luoghi e dell'ambiente.

### 6. Modalità di intervento

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata (in funzione della superficie impegnata).

Superficie territoriale (mq)	Dotazione aree di interesse pubblico	Modalità attuativa
Fino a 3.000	Secondo quanto definito all'art. 11 del Piano dei Servizi - S02	Titolo abilitativo semplice o equipollente
Oltre 3.000	Norme di Attuazione	Permesso di Costruire Convenzionato e Atto d'Obbligo

Sono fatte salve le indicazioni di cui all'art. 52 comma 4.

Gli interventi di ampliamento degli edifici realizzati a seguito di convenzione urbanistica sono normati dalle convenzioni.



**LA CARTA DEI VINCOLI**

L'ambito oggetto di intervento è attraversato nella porzione inferiore da una roggia e dalla relativa fascia di rispetto del reticolo minore, nella porzione più a sud il comparto è inoltre interessato dalla fascia di rispetto stradale della SP 102 Novedratese e relative opere complementari. Il comparto risulta essere in prossimità del vincolo di "viabilità panoramica" e relativa "fascia di rispetto della viabilità panoramica e delle strade rurali di interesse pubblico" relativo alla SP 102 Novedratese quale ambito di tutela identificato dal PTCP di Monza e Brianza.

Si riporta di seguito lo stralcio della tavola di PGT "DP 0.4 – Vincoli e prescrizioni sovracomunali".









**Vincoli sistema delle acque**

-  Fiumi torrenti corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs. 42/2004 art. 142)
-  Fascia di rispetto corsi d'acqua tutelati - 150m (D. Lgs. 42/2004 art. 142)
-  Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)
-  Fascia B PAI (D.Lgs. 152/06)
-  fascia C PAI (D.Lgs. 152/06)
-  Reticolo Idrico Minore
-  Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore - 10 m / 4 m (R.D. 523/1904)
-  Specchi d'acqua minori (art. 10, NTA PTC Valle del Lambro)

**Fasce di rispetto**

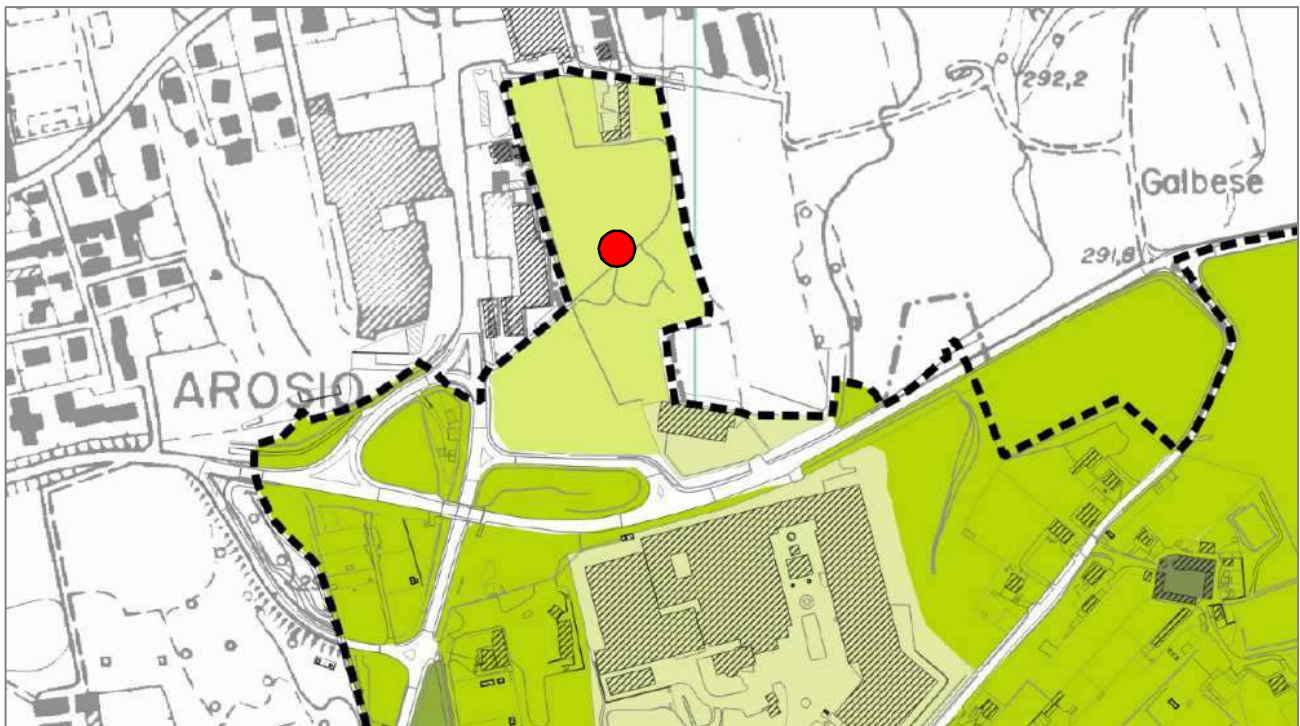
-   Strade, fasce di rispetto (D.Lgs. 285/1992)
-  Gasdotto, fascia rispetto - 12 m (D.M. 24/11/1984)
-  Ferrovia, fascia di rispetto (D.P.R. 753/80)
-  Aree a rischio di rinvenimenti archeologici (Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio)
-  Cimitero, fascia di rispetto (R.D. 1265/34)

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

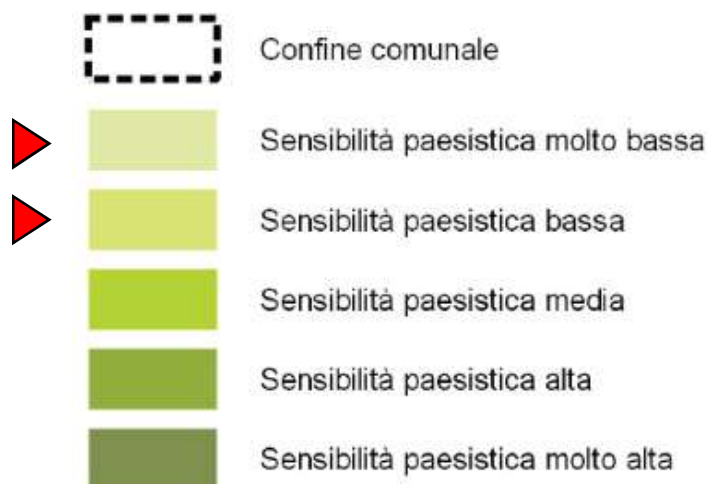
-   Viabilità panoramica
-   Strade rurali di interesse pubblico
-   Fascia di rispetto della viabilità panoramica e delle strade rurali di interesse pubblico

**CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA**

L'ambito oggetto di intervento è classificata nel Documento di piano - tavola D13 "Sensibilità paesistica" in classe di sensibilità "bassa" per la porzione non edificata, mentre per le aree edificate con funzione produttiva in classe di sensibilità paesistica "molto bassa".

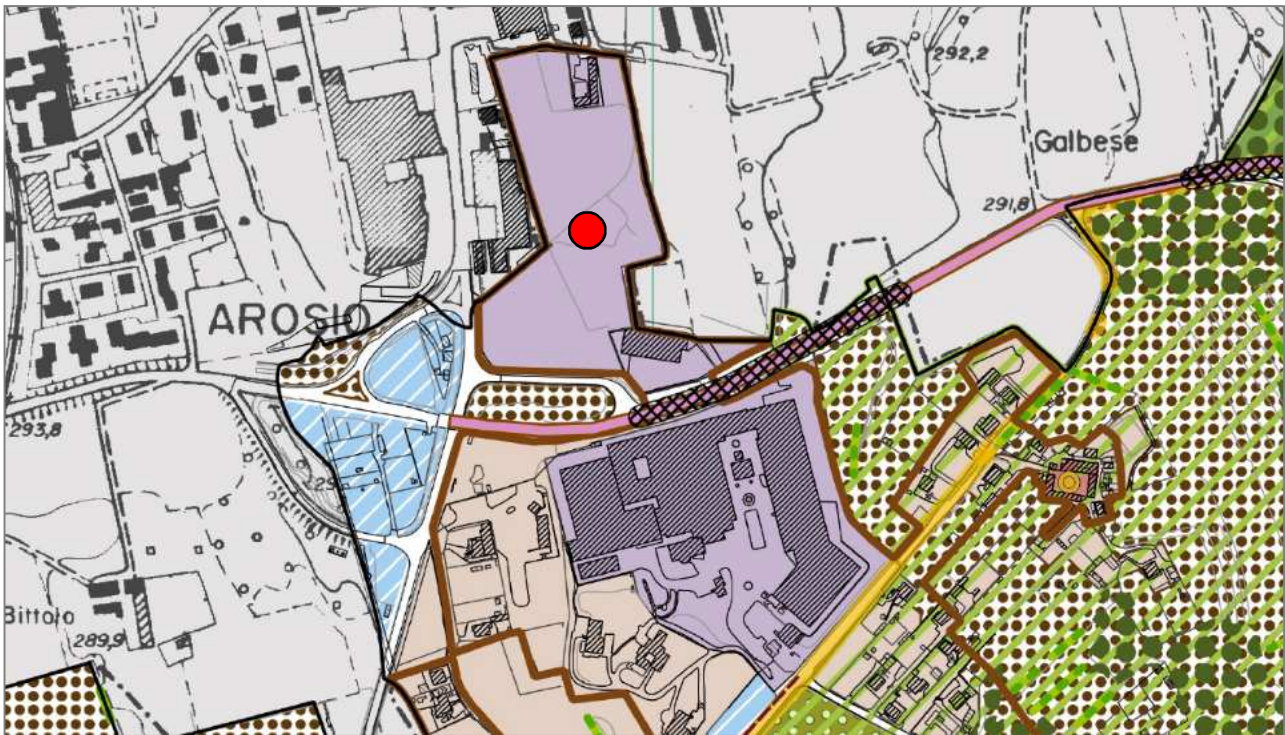


**Legenda**





**CARTA DEL PAESAGGIO**

L'ambito oggetto di intervento è classificata nel Documento di Piano - tavola D06 "Carta del paesaggio" come comparto appartenente al territorio urbanizzato, come tessuto prevalentemente produttivo/direzionale/terziario.



-  Perimetro Parco Valle Lambro
-  Tessuti storici residenziali
-  Tessuti prevalentemente residenziali
-   Tessuti prevalentemente produttivi/direzionali/terziari
-  Aree prevalentemente destinate a servizi
-  Aree agricole
- 4.1.7 Elementi detrattori a carattere lineare**
-  4.1.7 Principale viabilità sovralocale

**4.2 - LA VARIANTE URBANISTICA AGLI ATTI DI PGT GIUSSANO  
 SCHEDA NORMATIVA DI VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE**

<p><b>Ambito TR1a v (via Viganò)</b></p> <p><u>Piano Particolareggiato per insediamenti produttivi - via Viganò- in variante</u></p> <p>Convenzione per l’attuazione del piano particolareggiato produttivo di via Viganò a rogito dott. Luca Lori – Notaio Rep. n° 41128/14968 del 23.12.2011              Trascritto all’Agenzia del Territorio Reg. Gen. n° 3429 Reg. Part. n° 2386 del 12.01.2012</p> <p>Determinazione del Dirigente Settore Urbanistica – Edilizia – politiche ambientali n° 725/2020 del 05.11.2020 “ presa d’atto scadenziario convenzioni prorogate ex lege in ambito urbanistico</p>	
<p><b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b></p>	
	
<p>Superficie territoriale in variante = = <b>38.916 mq</b>              Superficie territoriale rilevata in variante = = <b>41.229 mq</b></p>	
<p>Proprietà - <b>PRIVATA</b></p>	
<p>Riferimenti catastali - Foglio1, mappali: 1, 2, 3, 4, 5, 34, 35, 542, 575, 574, 36, 906, 639</p>	

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO****DESCRIZIONE**

L'ambito si colloca a nord del territorio Comunale ed è delimitato a sud dal tracciato della SP102, ad ovest dalla via Valassina e a nord dal confine con Arosio ed è posto nelle immediate vicinanze alla superstrada Valassina.

Il compendio è per la maggior parte interessato dal piano particolareggiato per insediamenti produttivi - via Viganò, già oggetto di convenzione i cui estremi sono sopra indicati e da due lotti edificati classificati dal vigente strumento urbanistico nel piano delle regole in ambito D1- Ambiti produttivi e regolamentati dall'art. 27 delle norme tecniche di attuazione.

**ELEMENTI NOTEVOLI**

Posizione strategica dal punto di vista viabilistico

**DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA**

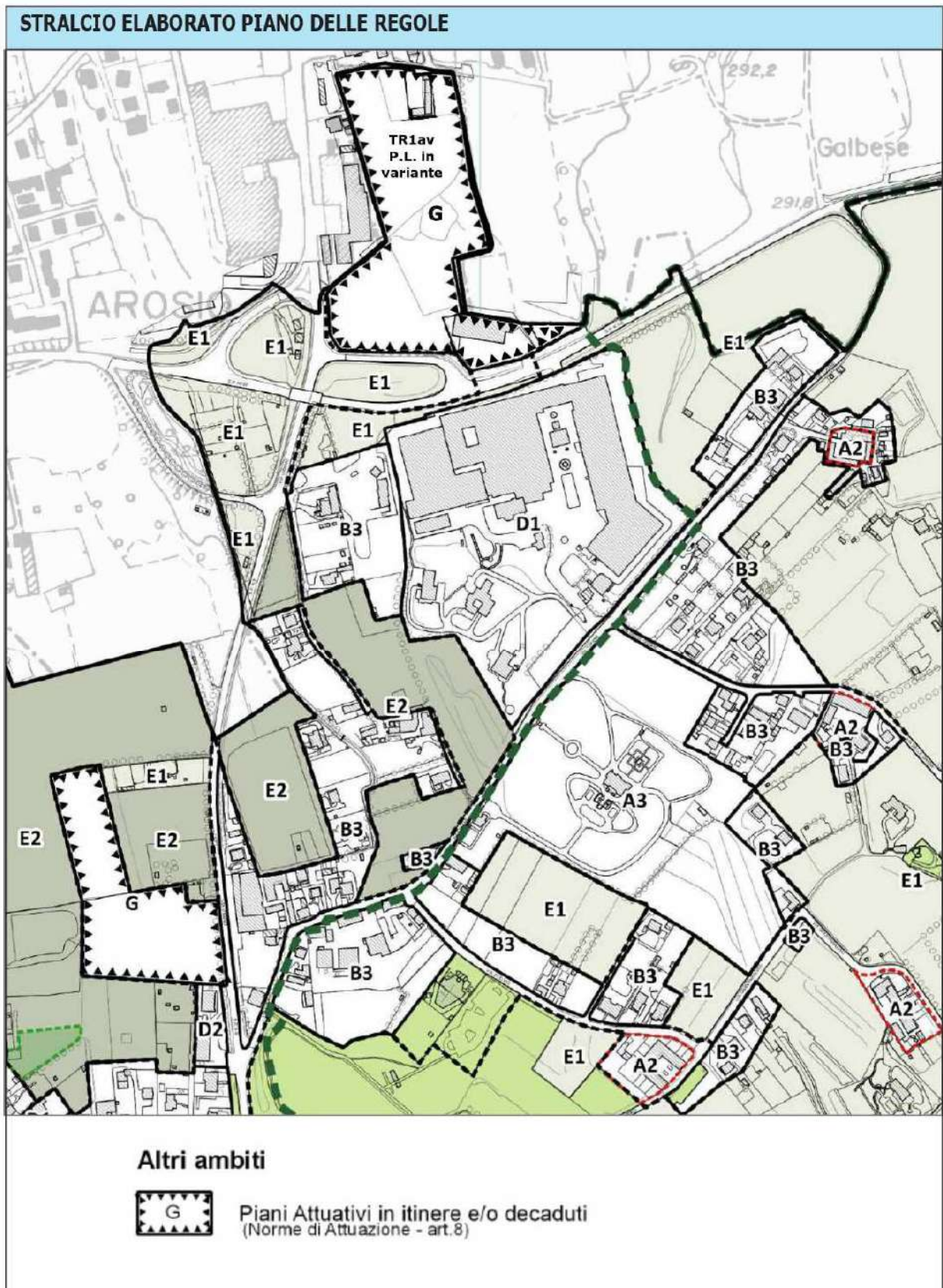
La variante urbanistica prevede l'estensione dell'ambito includendo le due aree classificate in zona D1 –Ambiti produttivi, la modifica di alcuni parametri edificatori come di seguito meglio indicato nell'apposita tabella ed una differente destinazione d'uso del compendio, sempre nell'ambito industriale con un insediamento di minor impatto ambientale che contemperi anche la logistica, destinazione già ammessa negli ambiti industriali del piano delle regole.

Si prevede altresì la riduzione della fascia di rispetto a 20 metri, lungo la bretella di collegamento tra la S.P. 102 Novedratese e la S.P. 32 Vallassina.

Il comparto sarà oggetto di un unico intervento di pianificazione con il confinante comune di Arosio ed in particolare con l'area già oggetto di piano attuativo convenzionato- piano di lottizzazione AT6 S.P. 32- Confine Est, anch'esso interessato da variante urbanistica.

<b>Ambito TR1a v (via Viganò) – P.P. in variante</b>			
<b>PROGETTO</b>			
<b>Parametri VIGENTI</b>		<b>Parametri VARIANTE</b>	
Superficie territoriale	<b>= 31.665 mq</b>	Superficie territoriale	<b>= 31.665 mq</b>
		Superficie territoriale rilevata	<b>= 33.978 mq</b>
		Aree ex zona D1 (via Don Sirtori e via De Gasperi)	<b>1.172mq + 6.079 mq = 7.251 mq</b>
		Superficie territoriale rilevata	<b>= 38.916 mq</b> <b>= 41.229 mq</b>
Rapporto di copertura	<b>45%</b>	Rapporto di copertura	<b>40%</b>
Slp realizzabile	<b>P.P. vigente= 28.498 mq Zona D1= 5.801 mq. Totale = 34.299 mq.</b>	Slp realizzabile	<b>= 27.707 mq</b>
Superficie drenante minima	<b>= 40%</b>	Superficie drenante minima	<b>= 15% della ST</b>
Procedura di intervento	<b>piano attuativo</b>	Procedura di intervento	<b>piano attuativo</b>
It	<b>= 0,9 mq/mq</b>	It	<b>= 0,7 mq/mq</b>
Ip	<b>= 0,1 mq/mq</b>	Ip	<b>= 0,1 mq/mq</b>
Destinazione d'uso	<b>produttivo di beni e servizi</b>	Destinazione d'uso	<b>produttivo di beni e servizi, logistica</b>
Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	<b>= 20% Sf</b>	Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	<b>= 20% Sf</b> La Sf da considerare è al netto della viabilità pubblica
Altezza massima	<b>10,00 m</b>	Altezza massima	<b>20,00 m</b>
Piani fuori terra	<b>n. 3</b>	Piani fuori terra	<b>n. 3</b>

Norme del Piano delle Regole - Allegato



### Norme generali

- Progetto urbanistico unitario: il progetto urbanistico, pur preservando in capo ai singoli comuni di Giussano ed Arosio la potestà pianificatoria degli atti di variante, considererà i due compendi TR1av (Giussano) e AT6v (Arosio) come un unico ambito territoriale;
- Per gli interventi ricadenti in zone con classe geologica 3 dovranno essere svolte indagini prima della progettazione degli interventi per la stesura della relazione geologica di supporto alla definizione di eventuali interventi di sicurezza. Tale documento deve essere contestuale alla presentazione in sede di richiesta di permesso di titolo edilizio ad edificare;
- Lungo i confini dei singoli lotti dove sono presenti insediamenti residenziali e servizi pubblici e di interesse collettivo dovranno essere realizzate adeguate fasce verdi di mitigazione utilizzando specie vegetali autoctone;
- Classe acustica: V - aree prevalentemente industriali;
- Verifica a carico del proponente delle eventuali ricadute sul sistema della mobilità;
- Stato della sensibilità paesaggistica: bassa.

### Norme urbanistiche

#### Parcheggi privati

Il calcolo della dotazione di parcheggi privati dovrà essere effettuato tenendo in considerazione una altezza virtuale pari a 3 metri. Gli spazi destinati a parcheggio privato potranno essere verificati nell'ambito delle dotazione a parcheggio degli standard pubblici. Dovrà essere comunque verificata la dotazione pari ad 1/10 del volume dovuto ai sensi della legge 122/89 e gli stalli di sosta potranno essere ubicate anche sulla copertura degli edifici.

#### Aree standard

Le aree a standard ed i parcheggi privati potranno essere verificate indistintamente nell'ambito di un progetto unitario sia in Comune di Arosio che in Comune di Giussano

#### Sistemazione aree pertinenziali e muri di contenimento

Sono ammessi i riempimenti, al fine della corretta realizzazione della sistemazione delle aree pertinenziali, funzionali alle opere di compensazione ambientale e mitigazione acustica ed i relativi muri di contenimento, con le limitazioni definite dal progetto esecutivo. I suddetti muri comunque non dovranno essere superiori a metri 7,5 nella parte più alta rispetto alla quota interna.

#### Impianti tecnologici e viabilità

E' ammessa la realizzazione degli impianti tecnologici quali tettoie aperte, volumi tecnici destinati agli impianti tecnologici al servizio del complesso industriale sulla copertura degli edifici. Gli impianti tecnologici ed i volumi tecnici potranno anche essere parzialmente interrati o totalmente interrati ed occupare la porzione sottostante la collina destinata a verde asservita ad uso pubblico. Gli impianti tecnologici di cui al comma precedente sono consentiti in aggiunta e nel limite del 20% della superficie coperta ammessa dalla scheda urbanistica. Le suddette superfici non devono essere computate ai fini della verifica della superficie lorda di pavimento.

#### Fascia di rispetto della viabilità

La fascia di rispetto stradale della bretella di collegamento tra la S.P. 102 Novedratese e la S.P. 32 Vallassina è pari a 20 metri.

#### Viabilità panoramica e relativa fascia di rispetto (PTCP Monza e Brianza)

Il PTCP di Monza Brianza individua la S.P. 102 Novedratese come tratto panoramico lungo la viabilità esistente e tale indicazione è stata recepita nella carta dei vincoli del P.G.T. di Giussano ove viene identificata la viabilità panoramica con una fascia di rispetto di 20 metri. Il planivolumetrico di progetto recepisce tale indicazione e prevede lungo il tratto di raccordo tra la S.P. 102 Novedratese e la S.P. 32 Vallassina l'inserimento di alberature ad alto fusto

#### Funzioni ammesse al servizio dell'insediamento

E' consentita la destinazione di produzione di beni e servizi e la logistica. E' ammessa la realizzazione di edificazione funzionale alla logistica quali foresteria.