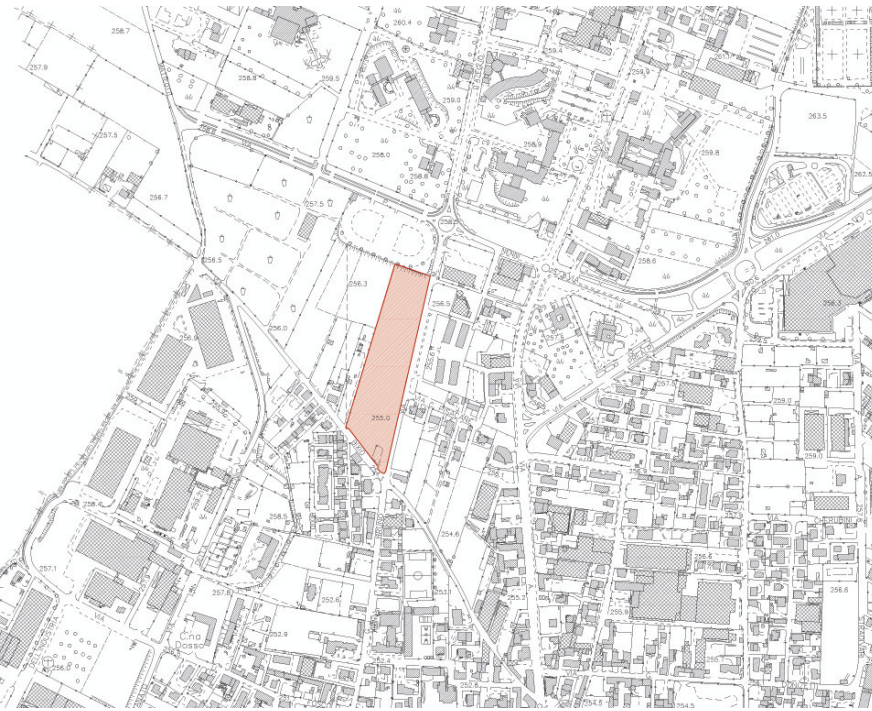


Ambito TR10 (via Massimo d'Azeglio)**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**Superficie territoriale = **18.438 mq**Proprietà - **PUBBLICA**

Riferimenti catastali - Foglio17, mappale 64

DESCRIZIONE DELL' AMBITO**DESCRIZIONE**

L'ambito di trasformazione si colloca a est del territorio Comunale, a sud dell'edificio sede del Comune di Giussano.

ELEMENTI NOTEVOLI

- Vicinanza all'asse est/ovest dei servizi e delle attrezzature pubbliche

Ambito TR10

| PROGETTO | |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie territoriale = 18.438 mq | It = 0,5 mq/mq |
| Slp realizzabile = 9.219 mq | lp |
| Superficie drenante minima = 30% | Rapporto di copertura = 50% |
| Altezza massima = 10,0 m | Destinazioni d'uso ammesse - Servizi e attrezzature collettive e sociali - Strutture e attrezzature di cooperative sociali convenzionate |
| Procedura di intervento = piano attuativo di iniziativa pubblica | Tutte le altre non sono ammesse |
| | Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico: - |

LINEE GUIDA DEL PROGETTO

- Classe acustica III - aree di tipo misto;
- Stato della sensibilità paesaggistica: media.

Ambito TR11 (via Alfieri, viale Como, via Petrarca)**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**Superficie territoriale = **61.592mq**Proprietà - **PRIVATA**

Riferimenti catastali - Foglio 17, mappali: 198, 200, 201, 203, 204, 259, 260, 261, 262, 210, 211, 212, 213, 583, 584, 671, 672, 673, 700, 701, 702, 885, 886, 887, 889, 890, 891, 901; Foglio 22, mappali: 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27

DESCRIZIONE DELL' AMBITO**DESCRIZIONE**

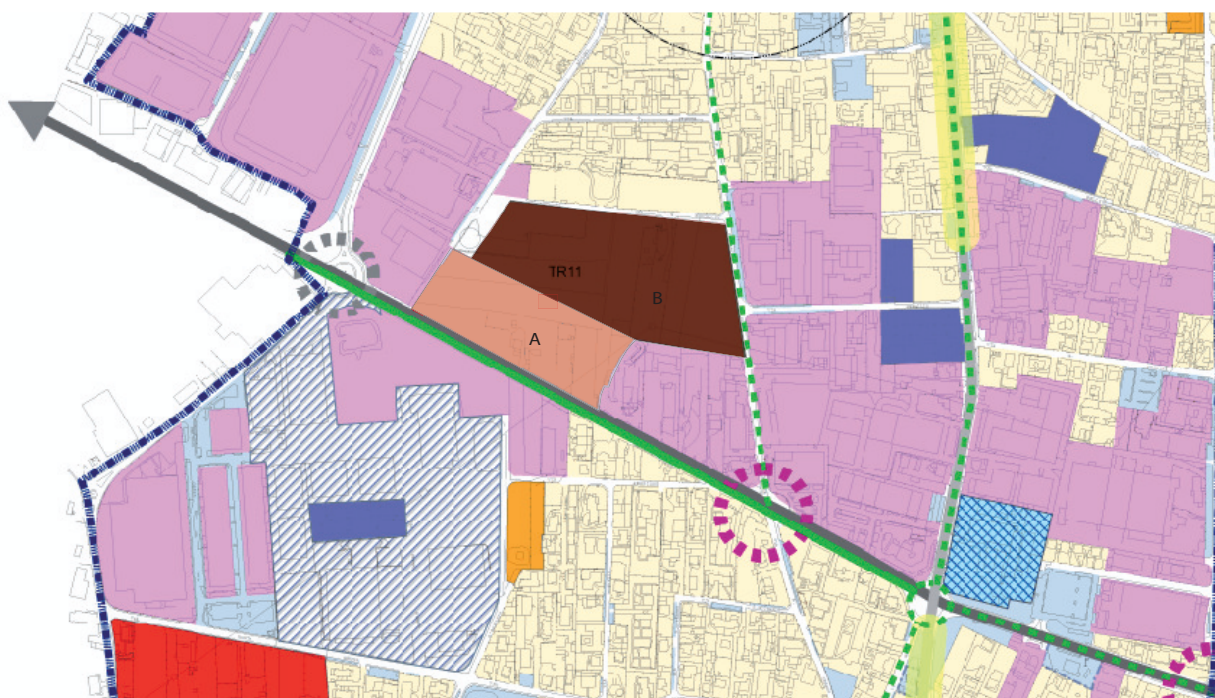
L'ambito di trasformazione si colloca a sud del territorio Comunale, e insiste sull'asse di via Como che prosegue servendo l'ampia zona industriale del Comune di Mariano Comense.

ELEMENTI NOTEVOLI

- Inserimento e affaccio su aree a carattere prevalentemente produttivo e residenziale
- Alta accessibilità

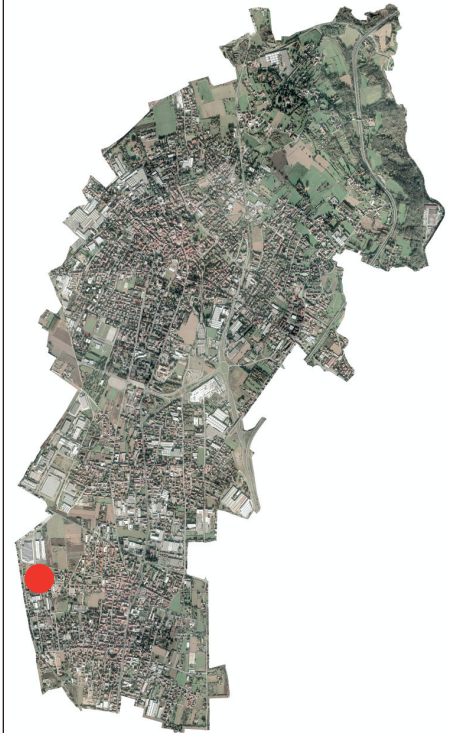
Ambito TR11**PROGETTO**

| | | | |
|----------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie territoriale | = 61.592 mq | It | = 0,2 mq/mq |
| Slp realizzabile | = 12.318mq | lp | = 0,1 mq/mq |
| Superficie drenante minima | = 40% | Rapporto di copertura | = 50% (*) |
| Altezza massima | = 10,0 m | Destinazioni d'uso ammesse | - Terziario/direzionale (55% min) - Produttivo di beni e servizi (30 % max) - Commerciale (15% max) |
| Procedura di intervento | - piano attuativo | Tutte le altre non sono ammesse | |
| | | Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico | (da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA) |

LINEE GUIDA DEL PROGETTO

(*) Il rapporto di copertura vale sull'ambito A dove si prevede l'edificazione

- Concentrazione dell'edificazione sull'ambito A (23.215 mq), posta nella fascia indicata lungo Via Como;
- Concentrazione delle aree a standard per servizi collettivi sull'ambito B (38.377 mq), con accesso da via Petrarca;
- Utilizzo dell'indice premiale (0,02 mq/mq) nell'ipotesi di realizzare edifici terziario/direzionali di Classe A e coperture verdi o con pannelli fotovoltaici per gli edifici produttivi;
- Nell'ambito interessato dal passaggio di elettrodotto dovrà essere rispettata l'ampiezza della fascia di rispetto, così come comunicato dal proprietario/gestore della linea elettrica;
- 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 IV - aree di intensa attività umana;
- Stato della sensibilità paesaggistica: bassa.

Ambito TR12 (via Monte Grappa)**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**Superficie territoriale = **31.546 mq**Proprietà - **PRIVATA**

Riferimenti catastali - Foglio 21, mappali: 33, 34, 42, 43, 44, 45, 46, 85, 86, 126, 127, 161, 162, 163, 164, 165, 177, 215

DESCRIZIONE DELL' AMBITO**DESCRIZIONE**

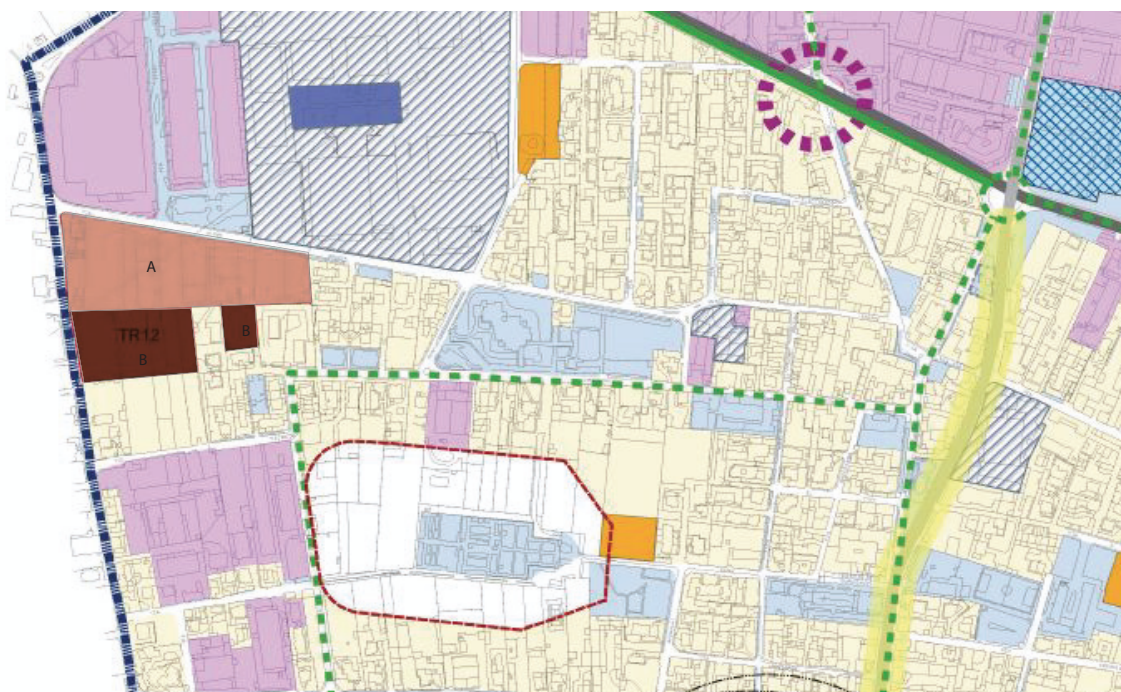
L'ambito di trasformazione si colloca a sud ovest del territorio Comunale, attraversata a nord da via Monte Grappa e confinante a est con Mariano Comense.

ELEMENTI NOTEVOLI

- Affaccio con la zona sia residenziale che produttiva di Giussano

Ambito TR12**PROGETTO**

| | | | |
|----------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie territoriale | = 31.546 mq | It | = 0,2 mq/mq |
| Slp realizzabile | = 6.309mq | lp | = 0,1 mq/mq |
| Superficie drenante minima | = 50% | Rapporto di copertura | = 50% (*) |
| Altezza massima | = 10,0 m | Destinazioni d'uso ammesse | - Terziario |
| Procedura di intervento | - piano attuativo | Tutte le altre non sono ammesse | |
| | | Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico | (da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA) |

LINEE GUIDA DEL PROGETTO

(*) Il rapporto di copertura vale sull'area A dove si prevede l'edificazione

- Concentrazione dell'edificazione con destinazioni terziarie sull'ambito A (20.733 mq), posta nella fascia indicata lungo Via Monte Grappa;
- Concentrazione delle aree a standard per servizi collettivi sull'ambito B (10.813 mq), posta nella fascia più a sud all'interno di un'area residenziale già esistente;
- Utilizzo dell'indice premiale (0,02 mq/mq) nell'ipotesi di realizzare edifici terziari di Classe A;
- Nell'ambito interessato dal passaggio di elettrodotto dovrà essere rispettata l'ampiezza della fascia di rispetto, così come comunicato dal proprietario/gestore della linea elettrica;
- 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 IV - aree di intensa attività umana;
- Stato della sensibilità paesaggistica:bassa.

Azioni per incrementare il livello di sostenibilità nelle aree di trasformazione

Destinazioni: RESIDENZIALE - COMMERCIALE - DIREZIONALE - PRODUTTIVO

Coibentazione:

- i) per pareti verticali (cappotto esterno; cappotto interno; intonaco isolante; isolamento sottofinestra; parete ventilata; isolamento cassonetto);
- 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, ventilconvettori, a battiscopa) con centrale termica a condensazione (la centrale termica per un risparmio energetico maggiore può essere anche con pompe di calore e 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 provenienti dall'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 premiscelati 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 Bdi calore (è una macchina in grado di trasferire calore da un ambiente a temperatura più bassa ad un altro a temperatura più alta).

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).

7.2 TAVOLE

- 1) Spazializzazione delle proposte pervenute dalla consultazione pubblica
- 2) Individuazione dei grandi sistemi territoriali
- 3) Sintesi delle prescrizioni del Ptcp della provincia di Monza Brianza
- 4) Vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente
- 5) Mosaico dei piani urbani dei comuni limitrofi
- 6) Individuazione delle tipologie urbane/edilizie presenti sul territorio di Giussano
- 7) Classificazione delle attività economiche esistenti
- 8) Individuazione dei beni di interesse storico e paesaggistici
- 9) Stato di attuazione del PGT vigente
- 10) Criticità
- 11) Proposta di Documento di Piano in variante