

Parte VII

Gli esiti progettuali del Documento di piano e gli ambiti di trasformazione e riqualificazione

1. Gli esiti progettuali del Documento di piano

Siamo giunti ora nella fase conclusiva del Documento di piano, dove trovano illustrazione le scelte da assumere sia sulle singole aree di trasformazione e riqualificazione sia sulla restante parte del tessuto urbano dello spazio comunale; tuttavia, prima di giungere alla descrizione della nuova disciplina (mediante apposita scheda), giova qui ricordare i passaggi fondamentali eseguiti per giungere a tale articolazione della conoscenza, i risultati ottenuti in termini analitici e cartografici, nonché alcuni approfondimenti di carattere paesaggistico desunti dalle analisi effettuate per meglio indirizzare la riorganizzazione territoriale; l'insieme di tali elementi consente all'Amministrazione di ottimizzare le risorse disponibili, favorendo uno sviluppo sostenibile e limitando eventuali pressioni sull'ambiente.

Abbiamo già accennato che questo nuovo strumento di governo del territorio è stato improntato in termini "contenitivi", atti a minimizzare il consumo di suolo migliorando il tessuto insediativo esistente, aumentando le superfici a verde soprattutto nelle frazioni carenti di servizi, contenendo i volumi esistenti e individuando piani attuativi atti mitigare gli impatti volumetrici, non utilizzando suolo agricolo per trasformazioni residenziali, riqualificando parti di tessuto urbano mediante processi di riconversione industriale, ricercando nuove aree per realizzare parchi urbani di grandi dimensioni: tutto ciò rappresenta gli elementi di un grande mosaico, al cui centro del quale insiste una miglior qualità per Giussano.

La strada seguita dall'Amministrazione vuole fare emergere quel rapporto paritetico tra pubblico e privato, nel quale la sussidiarietà orizzontale non rappresenti solo un apparato teorico ma piuttosto un effettivo strumento attuativo della riqualificazione territoriale, tale da garantire alla pubblica amministrazione, in conformità al suo ruolo, la tutela degli interessi diffusi.

Come è stato espresso nel Documento del Sindaco, *"l'ente pubblico non può più pensare alla programmazione e alla pianificazione urbanistica in senso stretto e tradizionale. Le città non devono assopirsi di fronte agli attuali problemi ma devono reagire, mostrando una grande capacità di intervento creativo e cercando di attrarre nuove risorse, puntando sia sulle infrastrutture, sia sui servizi, sia ancora sulle nuove e concrete opportunità di lavoro"*.

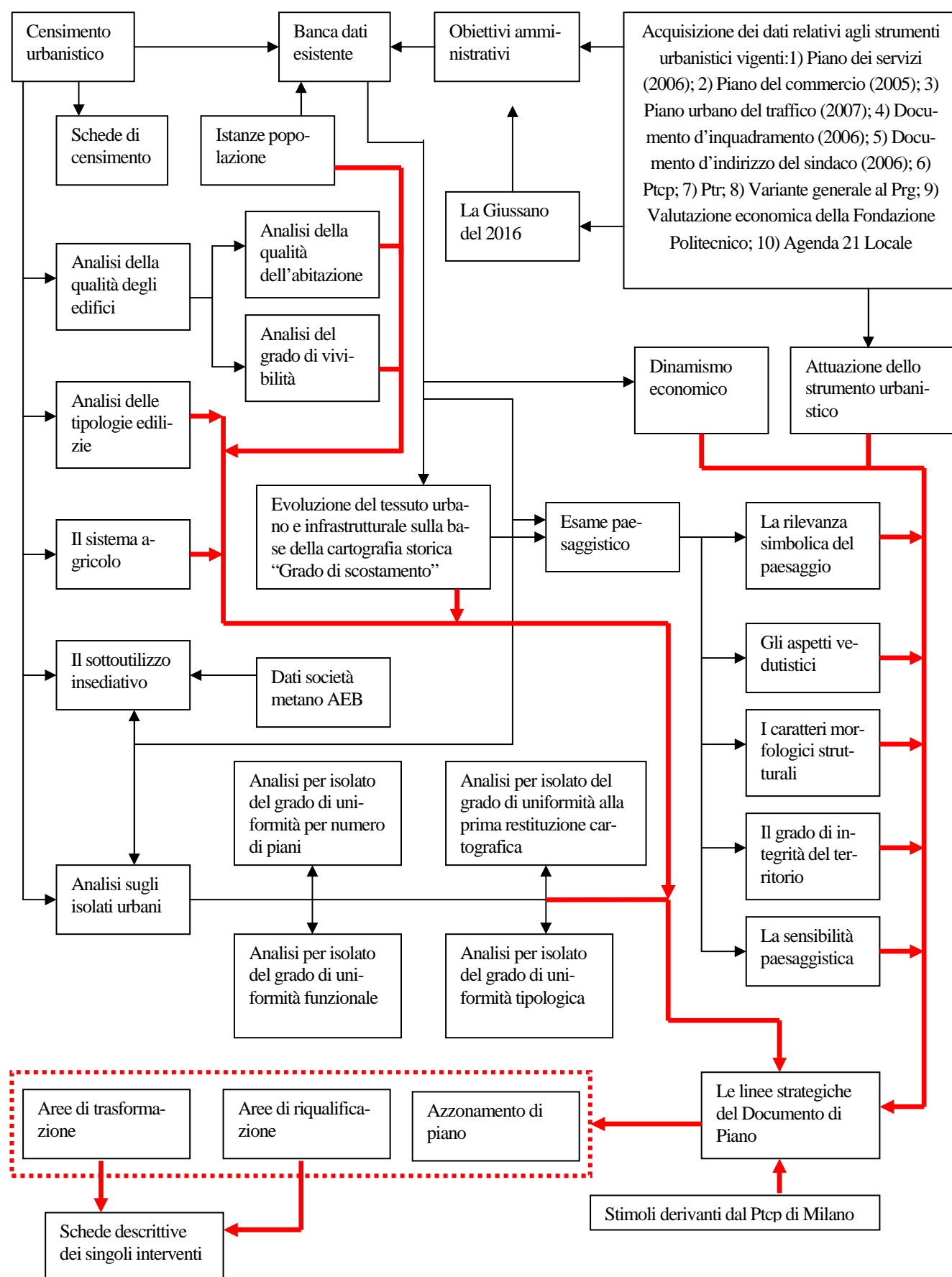
1.1. Il percorso metodologico e operativo per definire le azioni di piano

Il Documento di piano si è articolato in differenti passaggi che hanno scandito, a differente titolo, le analisi effettuate sul tessuto urbano, le scelte strategiche desunte dagli strumenti vigenti, le azioni di sviluppo sostenibile avviate nonché i provvedimenti di riqualificazione e promozione del tessuto residenziale, commerciale e produttivo: passaggi che si sono articolati, per la loro complessità e vastità, nell'arco temporale di un anno, e che alla loro conclusione sono in grado di offrire esplicite soluzioni al governo del territorio locale.

La struttura sulla quale si è fondato l'impalcato del Documento di piano si articola in differenti fonti quali: **i)** il censimento urbanistico effettuato nel dicembre 2006; **ii)** le istanze presentate a seguito dell'avvio del procedimento del Pgt; **iii)** il sistema informativo comunale; **iv)** il Piano del commercio approvato nel 2005; **v)** il Piano dei servizi approvato nel 2006; **vi)** il Documento d'inquadramento approvato nel 2006; **vii)** il Documento d'indirizzo del Sindaco approvato nel 2006; **viii)** il Piano urbano del traffico adottato nel 2007; **ix)** Agenda 21 locale; **x)** la vigente Variante generale al Prg; **xi)** il vigente Piano territoriale di coordinamento provinciale; **xii)** la Valutazione economica della Fondazione Politecnico, espressa nel 2006.

Sulla base di tali stimoli è stata avviata una serie di analisi descrittive e classificatorie del tessuto urbano e delle risorse fisiche, per la soluzione delle patologie riscontrate.

La procedura adottata per redigere il Documento di piano è la seguente:



Come si vedrà in seguito, attraverso tali passaggi sono state definite sia le schede descrittive, relative agli ambiti di trasformazione e riqualificazione, sia i differenti ambiti di governo del territorio comunale che compongono la tavola degli indirizzi di piano.

1.2. La cartografia prodotta

Sulla base della sequenza sopra descritta, assunta per la costruzione del Documento di piano, è stata prodotta un complesso cartografico articolato in tre differenti filoni: **i)** cartografia del quadro ricognitivo e programmatico; **ii)** cartografia del quadro descrittivo; **iii)** cartografia degli ambiti di trasformazione.

Tali elaborazioni, prodotte in scala 1:5.000, sono state precedute, supportate e articolate da numerose rappresentazioni cartografiche inserite in relazione e che, a diverso titolo, hanno descritto e classificato i vari fenomeni che si manifestano sul territorio di Giussano.

Richiamando ora gli elaborati prodotte, abbiamo quanto segue:

Cartografia del quadro ricognitivo e programmatico:

- 1) carta di classificazione delle attività economiche esistenti;
- 2) carta di sintesi delle prescrizioni del Pctp della provincia di Milano;
- 3) carta di spazializzazione delle proposte pervenute dalla consultazione pubblica in occasione dell'avvio del procedimento del Pgt;
- 4) carta dei vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente.

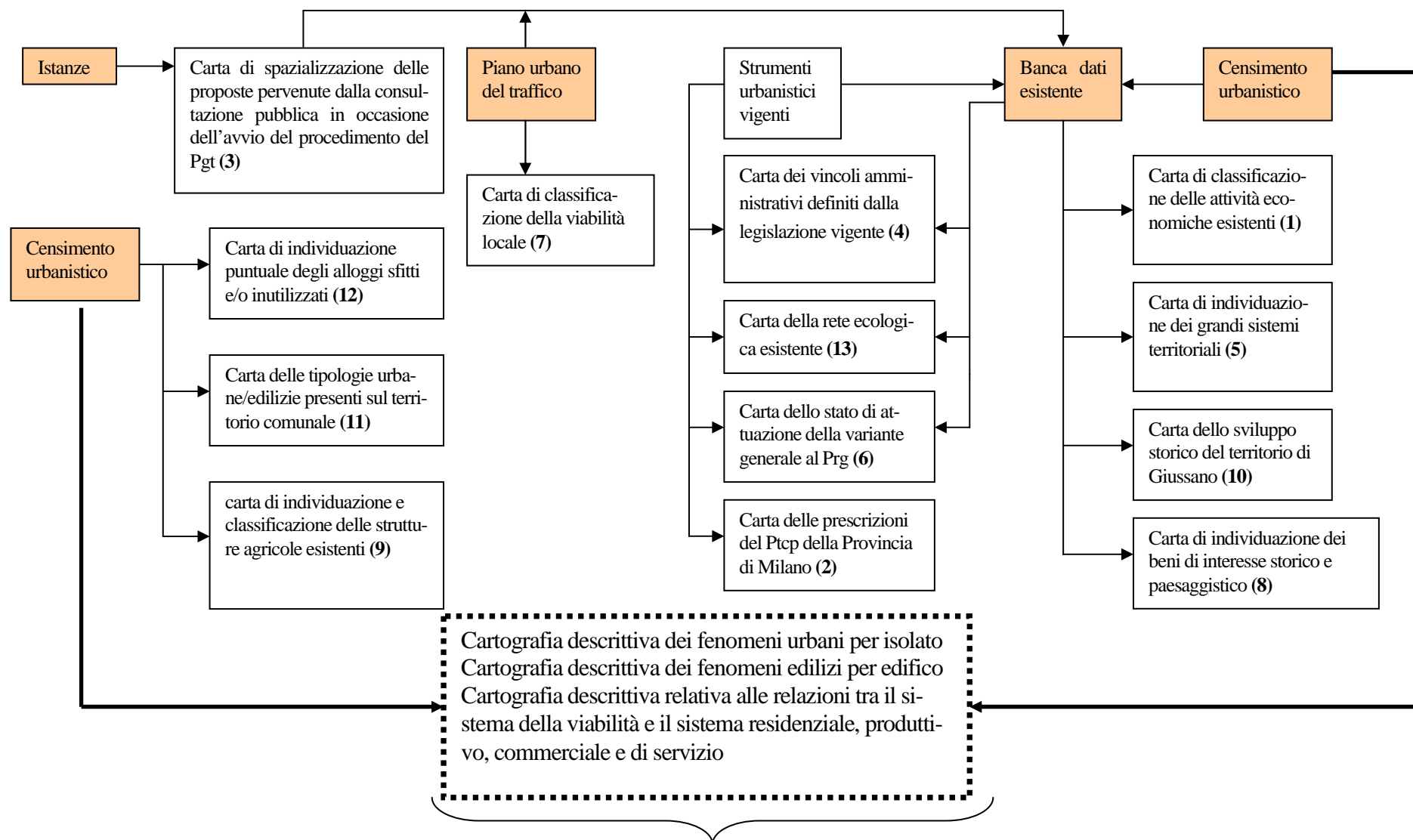
Cartografia del quadro conoscitivo:

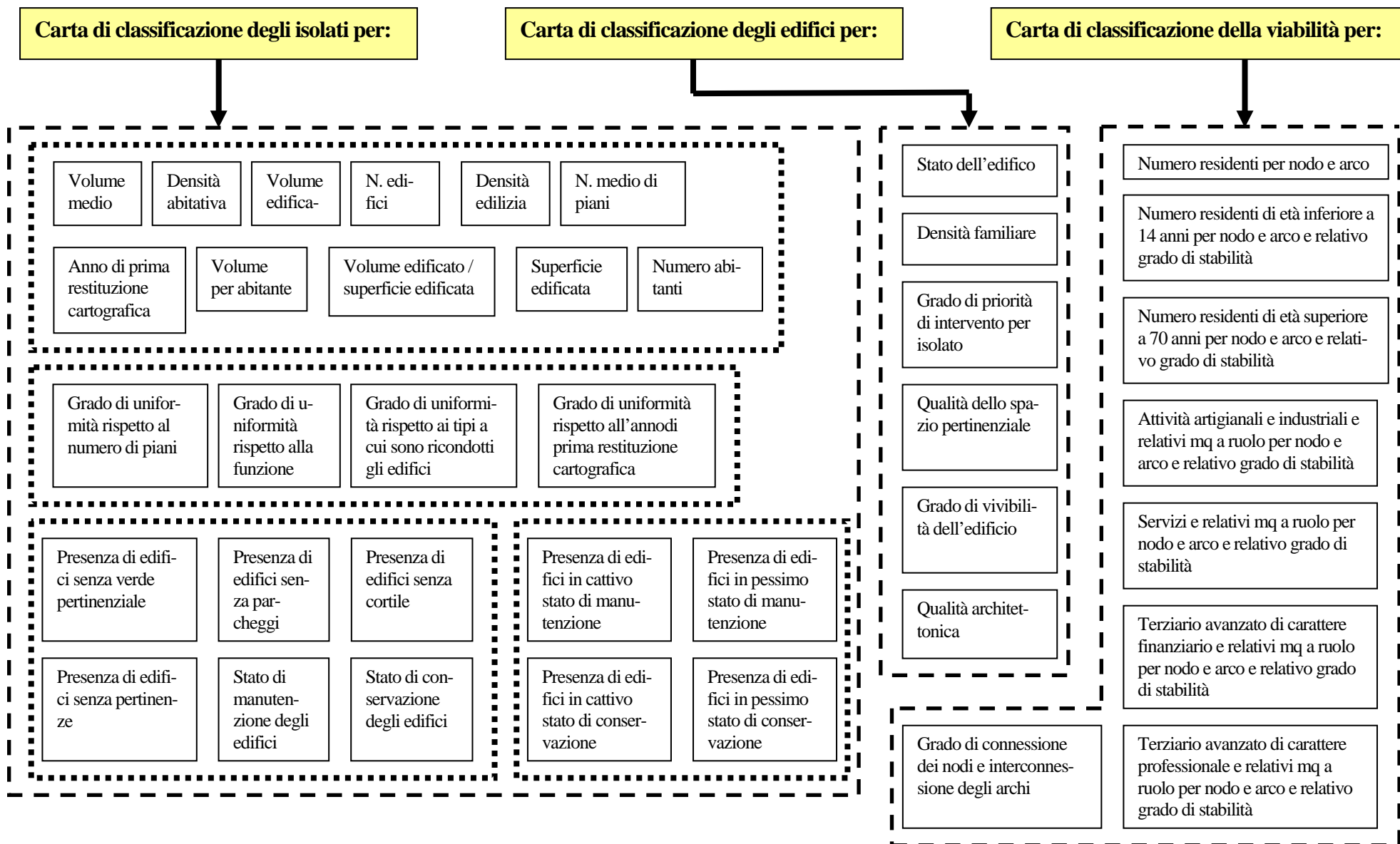
- 5) carta di individuazione dei grandi sistemi territoriali;
- 6) carta dello stato di attuazione della Variante generale al Prg vigente;
- 7) carta di classificazione della viabilità locale;
- 8) carta di individuazione dei beni di interesse storico e paesaggistico;
- 9) carta di individuazione e classificazione delle strutture agricole esistenti;
- 10) carta dello sviluppo storico del territorio di Giussano;
- 11) carta delle tipologie urbane/edilizie presenti sul territorio comunale;
- 12) carta di individuazione puntuale degli alloggi sfitti e/o inutilizzati al 31 dicembre 2006;
- 13) carta della rete ecologica esistente.

Oltre a tali carte, prodotte in scala 1:5.000, insistono anche altre elaborazioni rappresentative dei passaggi intermedi di sintesi, con i quali è stato possibile definire meglio alcune scelte di trasformazione territoriale, come per esempio nel caso della *tavola di classificazione del grado di scostamento dall'isolato primigenio* (storico), finalizzata a stimare l'entità delle trasformazioni insediative rispetto alla loro morfologia originaria, o ancora le tavole di classificazione dei singoli isolati in relazione agli indici di frammentazione, infrastrutturazione, urbanizzazione, e così via.

Per un quadro più dettagliato delle analisi e della cartografia redatta, facciamo riferimento allo schema successivo.

Lo schema della cartografia prodotta per la redazione del Documento di piano





1.3. La sintesi degli aspetti paesaggistici

Il percorso conoscitivo materializzatosi nella fase della lettura paesaggistica – che ha portato a definire la carta della sensibilità del paesaggio, in forma discreta – trova ora il suo necessario momento sintetico nella trasposizione di tali informazioni in forma continua.

Sebbene la dimensione discreta si sia rivelata fondamentale per relazionare differenti dati, corrispondenti a fattori originari assai disomogenei e altrimenti difficilmente correlabili, il processo di restituzione cartografica continua si è reso indispensabile per permettere di classificare il territorio comunale, attribuendo a ogni area il corrispondente grado di sensibilità.

L'elevato livello di dettaglio assunto ha quindi trovato – nella rappresentazione in continuo – una forma di compromesso rispetto alla reale dimensione fisica del territorio, richiedendo una puntuale fase di verifica per ricondurre ogni cella (discreta) agli elementi da essa rappresentati (continui), tenendo conto dei differenti aspetti che connotano il paesaggio dai punti di vista della percezione sociale, della costruzione storico-morfologica, della coerenza delle trasformazioni.

Giova qui ricordare che l'individuazione della sensibilità paesaggistica (Sp) deriva dalla combinazione dei seguenti indicatori: i) (\overline{Vs}) valore simbolico del paesaggio; ii) (\overline{Vv}) valore vedutistico del paesaggio; iii) (\overline{Vms}) valore morfologico-strutturale del paesaggio; iv) ($\overline{GI_s}$) grado di integrità del suolo, per cui si ha:

$$Sp = \overline{Vs} + \overline{Vv} + \overline{Vms} + \overline{GI_s}$$

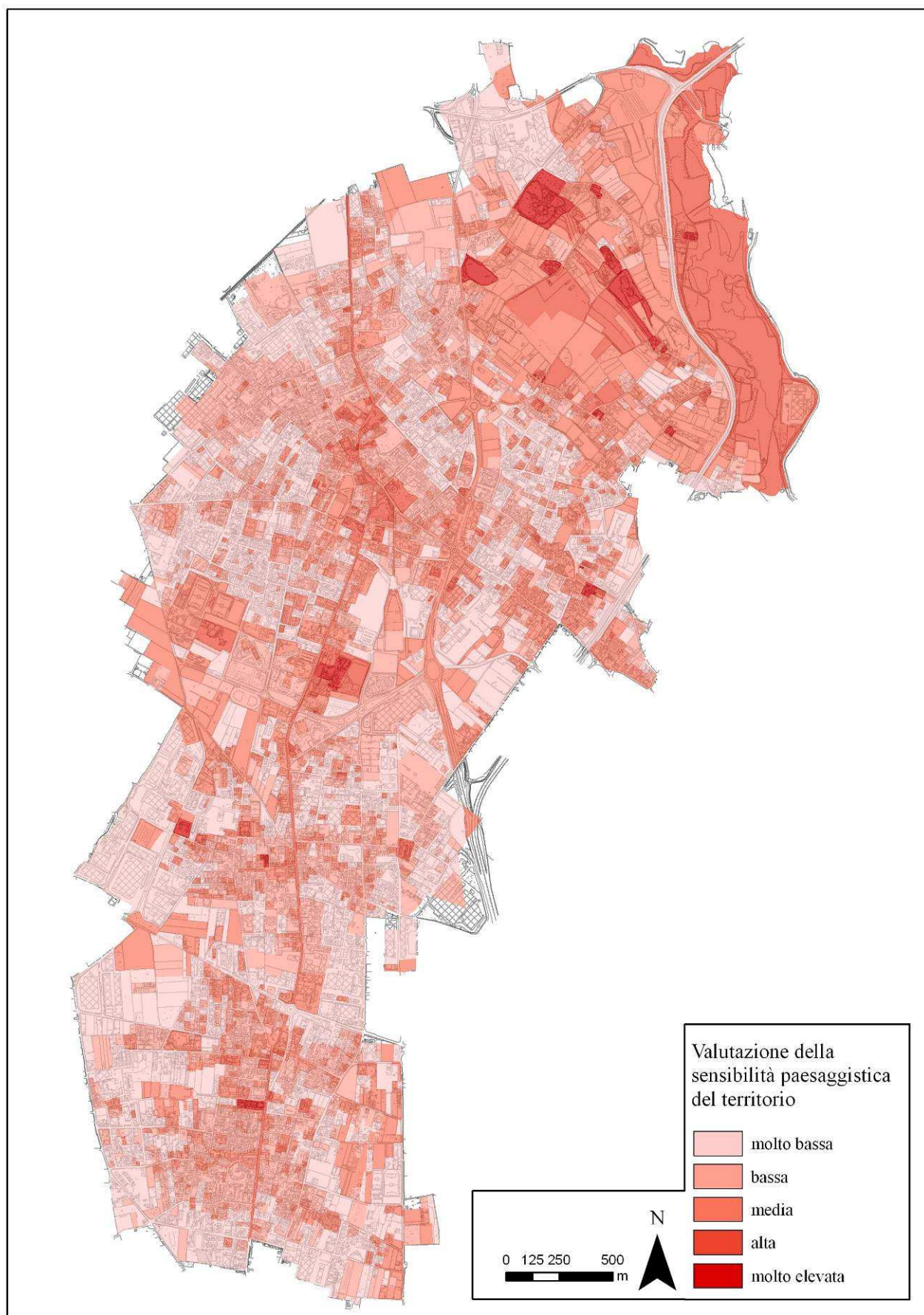
Ogni indicatore deriva dalla lettura e successiva analisi dei caratteri del territorio, e più in particolare:

- i) la definizione dei caratteri simbolici deriva dalla lettura della storia rispetto alle abitudini contemporanee, che ha portato a identificare i luoghi che sono stati e/o sono di riferimento per la popolazione giussanese, e non solo;
- ii) l'analisi vedutistica individua le aree particolarmente significative per fruizione visiva, e è correlata alle principali direttrici “di fruizione”, ai caratteri orografici e alle dimensioni dell'edificazione in atto;
- iii) i caratteri morfologici e strutturali derivano dalla lettura dei siti come appartenenti a uno o più “sistemi” che strutturano l'organizzazione di quello spazio;
- iv) i caratteri d'integrità del territorio derivano dall'analisi delle trasformazioni spaziali nel tempo, e dalla individuazione del grado di trasformazione che hanno subito le diverse aree.

Per definire la mappa della sensibilità paesaggistica (Sp) in forma continua si è fatto riferimento all'afg del 2006 e alle corrispondenti ortofoto, oltre agli ulteriori elementi utilizzati per definire gli indicatori di carattere simbolico, vedutistico, morfologico-strutturale e d'integrità; in particolare è stato necessario ricorrere alla banca dati multitemporale dell'uso del suolo derivata dalla lettura della documentazione fotografica e cartografica disponibile¹, al (Dem) Digital Elevation Model realizzato per l'analisi vedutistica, poi configuratosi come Dsm (Digital Surface Model) piuttosto che come Dtm (Digital Terrain Model), in quanto ha permesso di modellare la quota del terreno includendo anche la superficie di copertura dei manufatti.

Questi elementi sono stati fondamentali per riconoscere sul territorio giussanese le forme e, quindi, le corrispondenti aree che avevano determinato l'attribuzione di determinati valori di sensibilità in forma discreta; poi, il loro dettagliato ridisegno ha permesso la realizzazione della carta successiva.

¹ Ricordiamo che per la realizzazione della banca dati multitemporale dell'uso del suolo le fonti analizzate sono state: i) per il 2006 il volo e la corrispondente ortofoto commissionati dal Comune di Giussano, rappresentativa del territorio comunale nel 2006 a colori, oltre all'aereofotogrammetrico elaborato a partire dal precedente volo, scala 1:2.000; ii) per il 2002 il volo e l'ortofoto commissionati dal Comune di Giussano, rappresentante il territorio comunale nel 2002 a colori; iii) l'aereofotogrammetrico elaborato a partire dal precedente volo, scala 1:2.000; iv) il volo Lombardia 1994 riprese dalla Compagnia Generale Riprese aeree S.p.A. di Parma per la Regione Lombardia in bianco e nero, scala 1:25.000, e la carta tecnica elaborata a partire dal precedente volo, scala 1:10.000; v) per il 1979-81 il volo commissionato dal Comune di Giussano, rappresentante il territorio comunale nel 1979, in bianco e nero; vi) il volo RL TEM1 del 1981 con foto a colori e la carta tecnica elaborata a partire dal precedente volo, scala 1:10.000; vii) per il 1959 i fogli 32 III SE (Cantù) e 32 II SO (Carate Brianza) della “Carta d'Italia” prodotta dall'Istituto Geografico Militare di Firenze, del 1959, scala 1:25.000.



E' evidente come l'attribuzione di un alto livello di sensibilità paesaggistica derivi dalla compresenza di più forme di eccellenza e, pertanto, le aree classificate come tali meritino il più alto grado di attenzione: le aree caratterizzate da sensibilità *“molto elevata”*, ad esempio, sono quelle in cui il valore simbolico risulta molto forte, con la presenza di elevati valori vedutistici, che ha mantenuto nel tempo l'integrità d'uso e che fa parte di un sistema riconosciuto dalla collettività; caratterizzate in tal senso sono l'area del Laghetto, alcune cascine (Dosso di Sopra, Torre, Brioschina, Cagetto, Lazzaretto, Costaiola, Sala, Rebecca, Brenna), il “Casone”, alcune chiese (Chiesa nuova di Paina, Chiesa parrocchiale di Santo Stefano a Birone, vecchio oratorio di Santa Filomena), l'ospedale Borella, la scuola d'infanzia e il convento delle Suore di Maria Santissima Bambina e Villa Longoni; di grande importanza sono anche le aree ad *“alta”* sensibilità, tra cui insiste anche quella del Parco regionale della Valle del Lambro.

Giova qui ricordare che l'attribuzione del grado di sensibilità non deriva solo dell'individuazione delle aree in cui coesistono caratteri di qualità paesaggistica ma anche dall'emergere di altri temi tra cui, di particolare rilevanza, risulta l'impatto visivo: vi sono infatti edifici che spiccano tra quelli limitrofi per occupazione di suolo o per altezza e che, tuttavia, risultano di particolare significatività per il paesaggio qualora si localizzino in prossimità di percorsi di fruizione, o ne risultino comunque visibili per gli stessi caratteri intrinseci alla costruzione o per motivi orografici o per usi del suolo (rilevati, o grandi spazi pianeggianti ineditati) o, ancora, per particolari situazioni localizzative di altri edifici che creano coni visivi; esempi corrispondenti si riscontrano tra le vie Prealpi e Lecco, o Prealpi e Caimi o, ancora, nell'area con l'edificio a torre nei pressi delle vie Piola e Vigano, o ancora nell'area con l'edificio pluripiano all'incrocio tra le vie De Gasperi, Vigano e Dante, tutte caratterizzate dalla presenza (o futura presenza) di piste ciclabili.

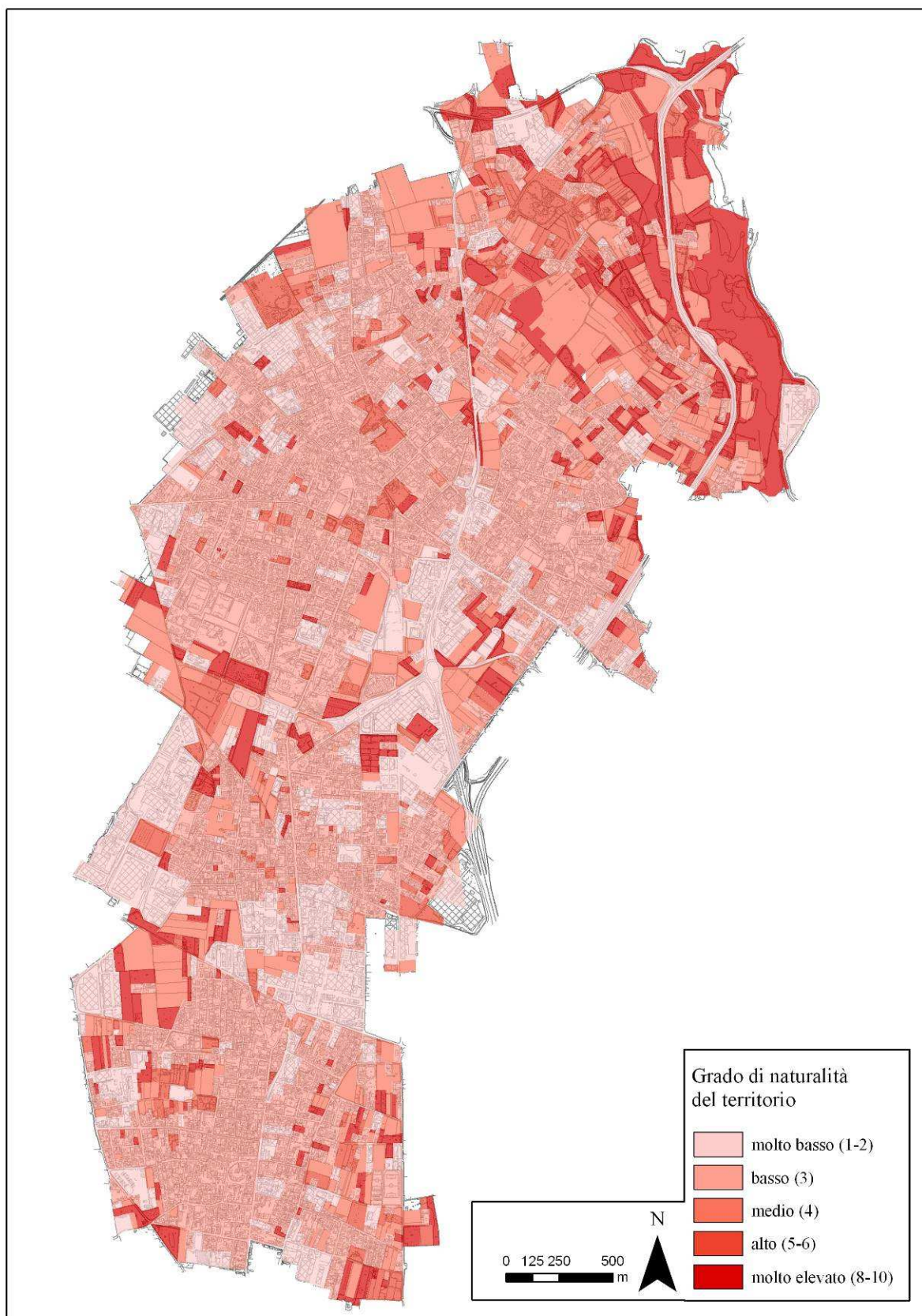
Dal punto di vista della tutela del paesaggio le aree a *“media”* sensibilità risultano quelle relativamente più problematiche, giacché l'individuazione delle cause prime nella definizione della classe risulta eterogenea (potrebbe derivare, in estremo, dalla presenza solo di alcuni caratteri di eccellenza e assenza di altri, o della compresenza di valori medi per tutti gli indicatori) ed è pertanto in questo caso necessario, oltre a leggere l'ortofoto, considerare le carte relative agli indicatori di base necessari per individuare, e quindi classificare, il grado di sensibilità dell'area in esame.

Di fondamentale importanza, nella definizione delle modalità di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio, risulta anche il grado di compromissione del territorio, inteso come la perdita dei caratteri di naturalità; infatti, un'area ad alta sensibilità, caratterizzata dalla presenza di boschi, pretende forme di tutela e salvaguardia diverse da quelle applicabili a un'area sempre ad alta sensibilità, ma urbanizzata; nel primo caso, la salvaguardia si dovrebbe esplicitare col mantenimento dello stato attuale e con il corrispondente potenziamento, nel secondo caso – a meno che non si tratti di un luogo fortemente caratterizzato in senso simbolico (in cui dovrebbero prevalere le intenzioni di salvaguardia) – in genere si tratta di luoghi compromessi, in cui la sensibilità potrebbe diminuire in seguito ad azioni di ridefinizione funzionale, recupero o riqualificazione.

Diviene quindi fondamentale definire il grado di naturalità in funzione dell'uso del suolo, assegnando un valore compreso tra 1 e 10, con valori crescenti all'aumentare del grado di naturalità dell'uso del suolo analizzato così come riportato di seguito:

<i>Uso del suolo</i>	<i>Valore attribuito</i>
acque	10
boschi	10
cespuglieti	8
seminativi arborati	6
prati arborati	6
ville e parchi	5
seminativi	4
prati	4

<i>Uso del suolo</i>	<i>Valore attribuito</i>
aree residenziali	3
impianti sportivi	3
strutture di servizio	3
aree degradate	2
aree produttive	2
cimiteri	2
aree stradali	1



E' quindi importante considerare, in parallelo alla classificazione del territorio in funzione della sua sensibilità, anche la localizzazione delle aree caratterizzate dalla presenza di elementi naturali a medio, alto e molto elevato grado di naturalità.

2. La classificazione degli ambiti del Piano di governo del territorio di Giussano

Sulla base delle analisi effettuate durante la costruzione del Documento di piano è stato possibile definire le differenti tipologie funzionali che caratterizzano il territorio di Giussano, differenziandole nelle seguenti macrocategorie: **i)** il ruolo della storia e la città da tramandare; **ii)** il ruolo dei tessuti contemporanei e la città da migliorare; **iii)** il ruolo dei servizi pubblici e di interesse collettivo; **iv)** gli ambiti di trasformazione; **v)** il ruolo degli ambiti non insediati; **vi)** il ruolo della viabilità.

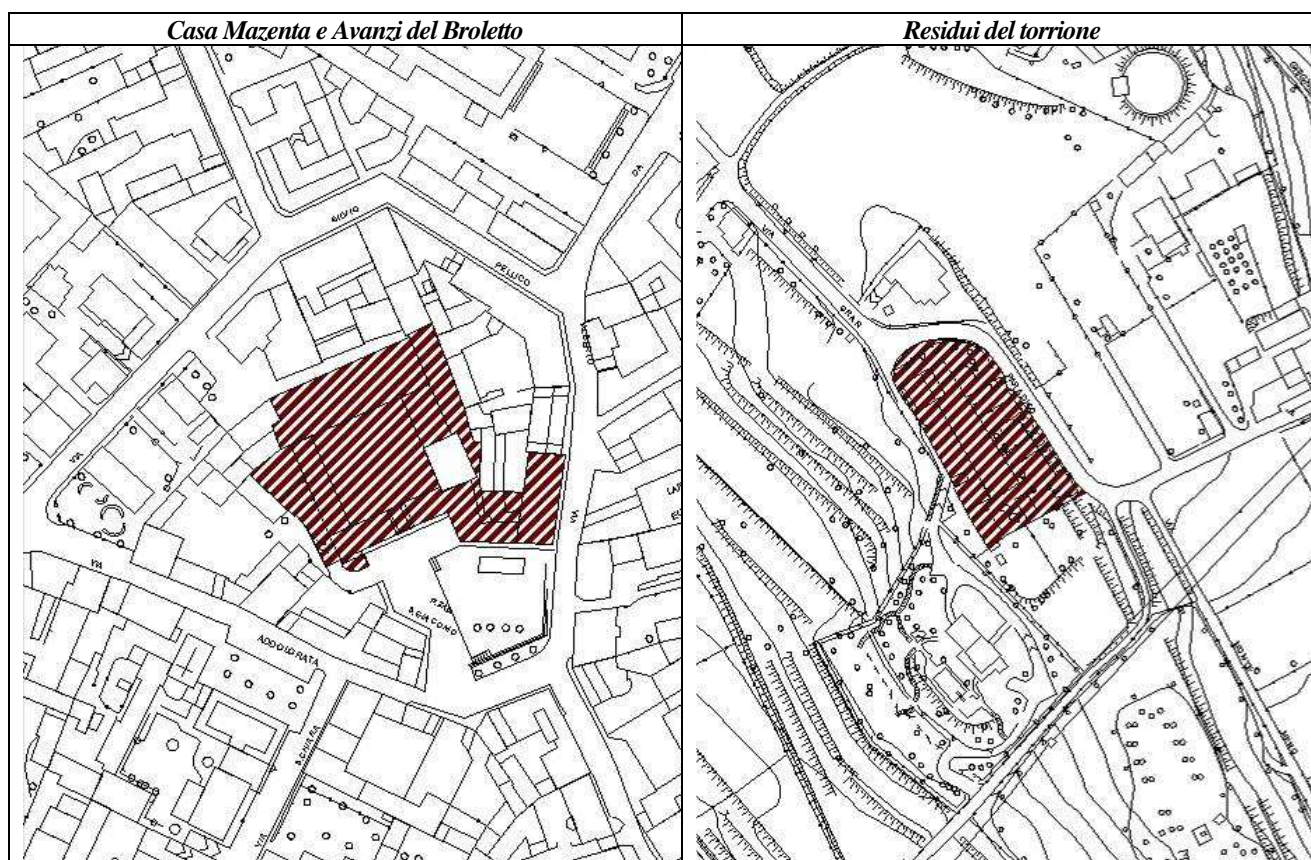
Tali macrocategorie vengono ora sinteticamente descritte sia per restituire un quadro generale degli ambiti assunti, rappresentando le differenti peculiarità che definiscono Giussano, sia per comprendere l'incidenza apportata da ogni singolo ambito nei confronti dell'interesse comunale.

2.1. Il ruolo della storia e della città da tramandare

A1 – Immobili di valore storico monumentale di elevato pregio, da conservare

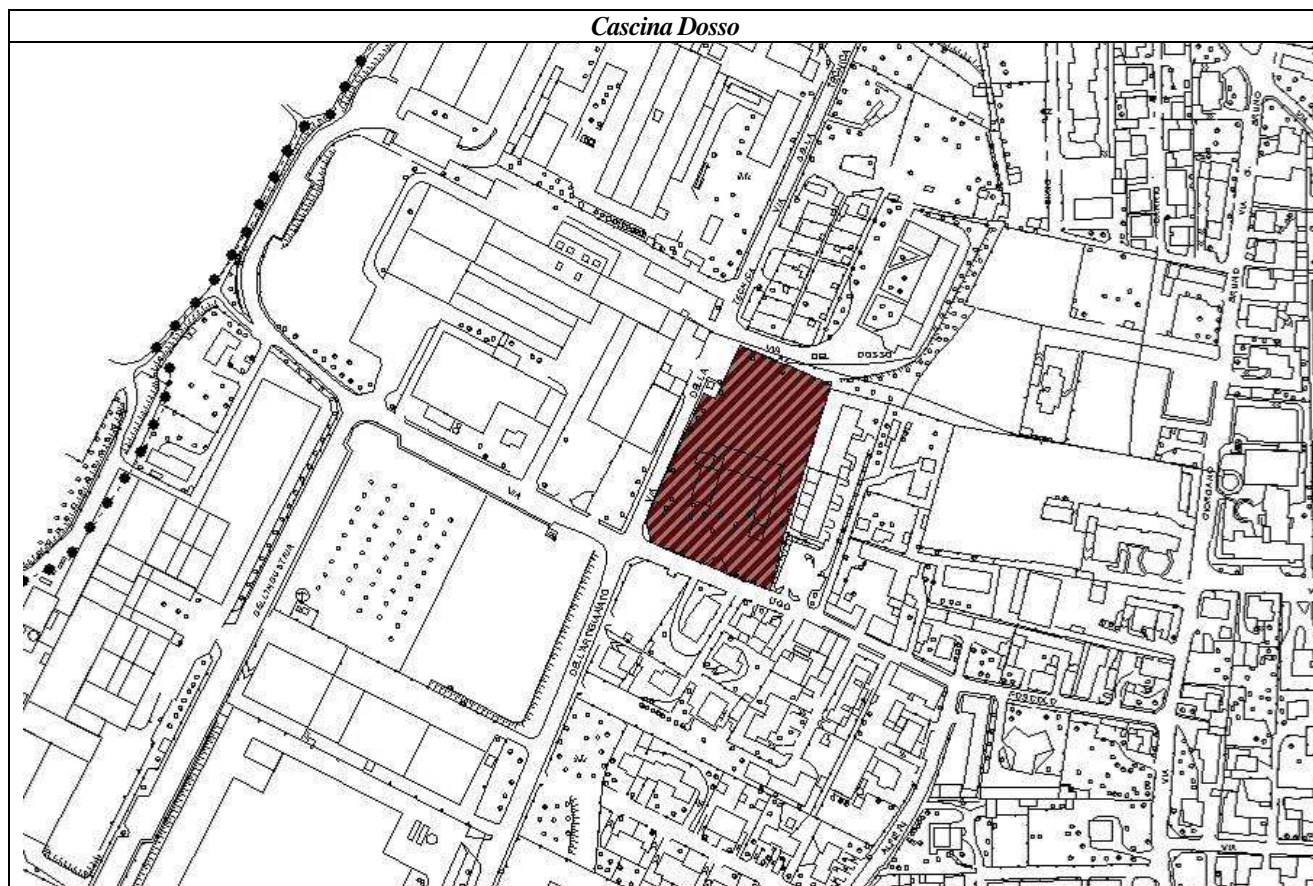
Si tratta di tutti quegli immobili in buono stato di conservazione che risultano assoggettati a specifica tutela ai sensi della L. 1.089/1939 e s.m.i.: **1)** *Avanzi del Broletto (Casone)* – Decreto Min. Beni Culturali e Ambientali del 14 aprile 1914, rinnovato il 28 novembre 1977; **2)** *Casa Mazenta* in piazza S. Giacomo – Decreto Min. Beni Culturali e Ambientali del 28 novembre 1977; **3)** *residui di torrione*, presso la cascina Torre – Decreto Min. Beni Culturali e Ambientali del 22 settembre 1912.

Tali immobili si localizzano sia nel centro storico di Giussano (Casa Mazenta e avanzi del Broletto), sia in via Gran Paradiso all'interno del perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro (residui del torrione), per una superficie complessiva di 7.084 mq (pari allo 0,07% della superficie comunale di 10.294.425 mq).



A2 – Immobili di valore storico monumentale di elevato pregio, da riqualificare

Si tratta di tutti quegli immobili in pessimo stato di conservazione che risultano assoggettati a specifica tutela ai sensi della L. 1.089/1939 e s.m.i.; in tale categoria rientra l'*edificio in cascina Dosso*, localizzato in angolo tra le vie Ugo Foscolo e della Tecnica – Decreto Min. Beni Culturali e Ambientali del 22 giugno 1981. L'area presenta una superficie di 7.120 mq (pari allo 0,07 della superficie comunale di 10.294.425 mq).



A3 – Ambiti di valore storico monumentale di pregio, da conservare

A3.1 – Ambiti di valore storico monumentale e contesto ambientale di pregio da conservare

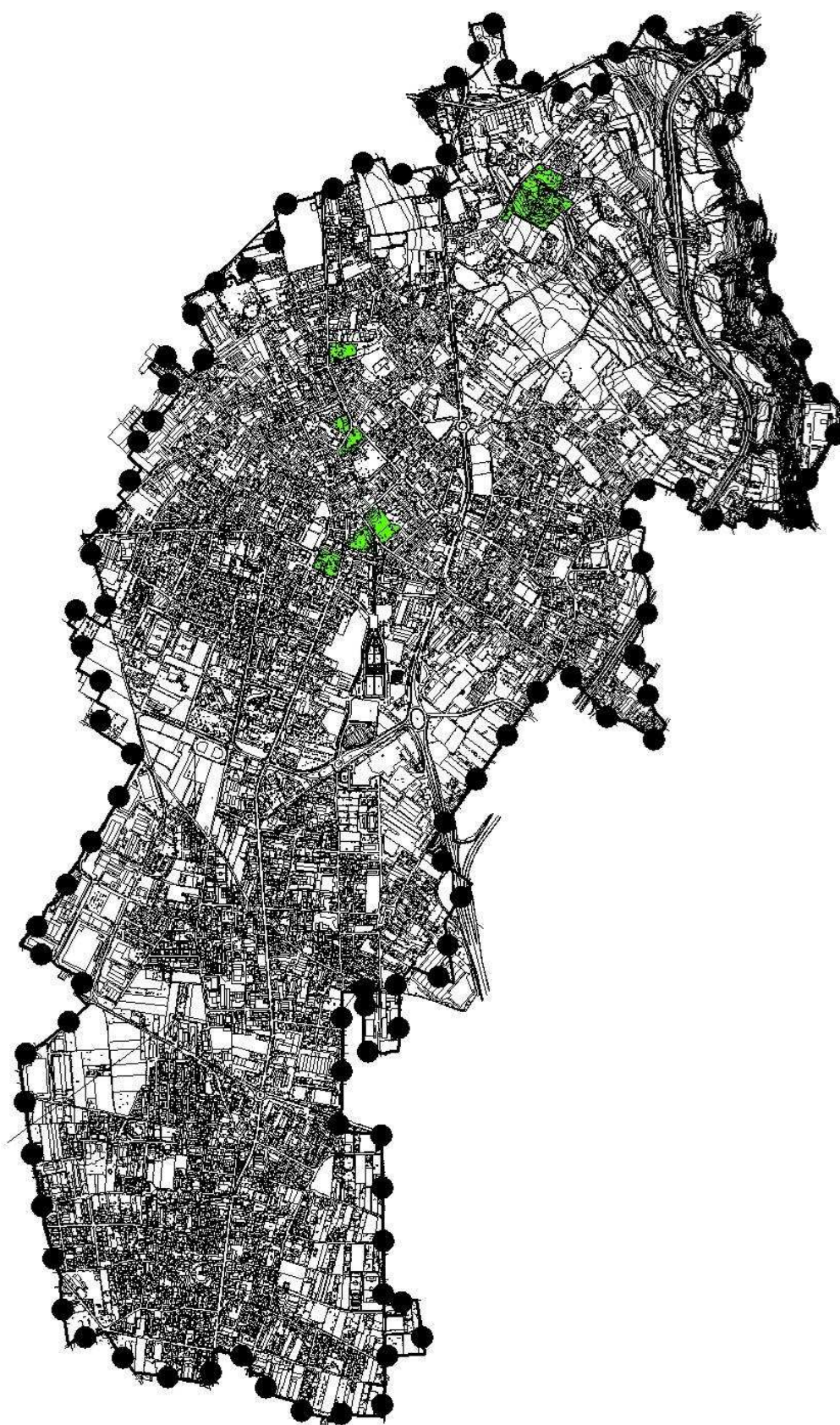
In tale ambito rientrano tutte quelle emergenze storiche ambientali localizzate sul territorio di Giussano che, per le loro caratteristiche, rappresentano un patrimonio edilizio di valore storico monumentale improntato anche dalla presenza di un contesto ambientale di pregio.

Tali ambiti si localizzano principalmente in prossimità del centro storico di Giussano, all'interno del tessuto urbano consolidato, come le ville Sartirana e Varenna nonché l'edificio posto su via Umberto I.

In tale categoria rientra anche la villa Longoni, localizzata dentro il perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro sulla via Tofane.

In particolare fanno capo a questa categoria tutte quelle zone precedentemente classificate nella Variante generale al Prg come A2, oltre all'individuazione di ulteriori ambiti che – a valle del censimento urbanistico del 2006 – si sono rivelati altrettanto interessanti (quali l'edificio posto all'angolo tra via Alberto da Giussano e la strada prevista in prolungamento di via Diaz): si tratta di 7 ambiti rispettivamente localizzati nelle Unità Urbanistiche d'Indagine 1 (3 aree), 2 (2 aree), 3 (1 area), 5 (1 area), per una superficie complessiva di 97.680 mq (pari allo 0,95% dell'intera superficie comunale di 10.294.425 mq).

Ambiti di valore storico monumentale e contesto ambientale di pregio da conservare

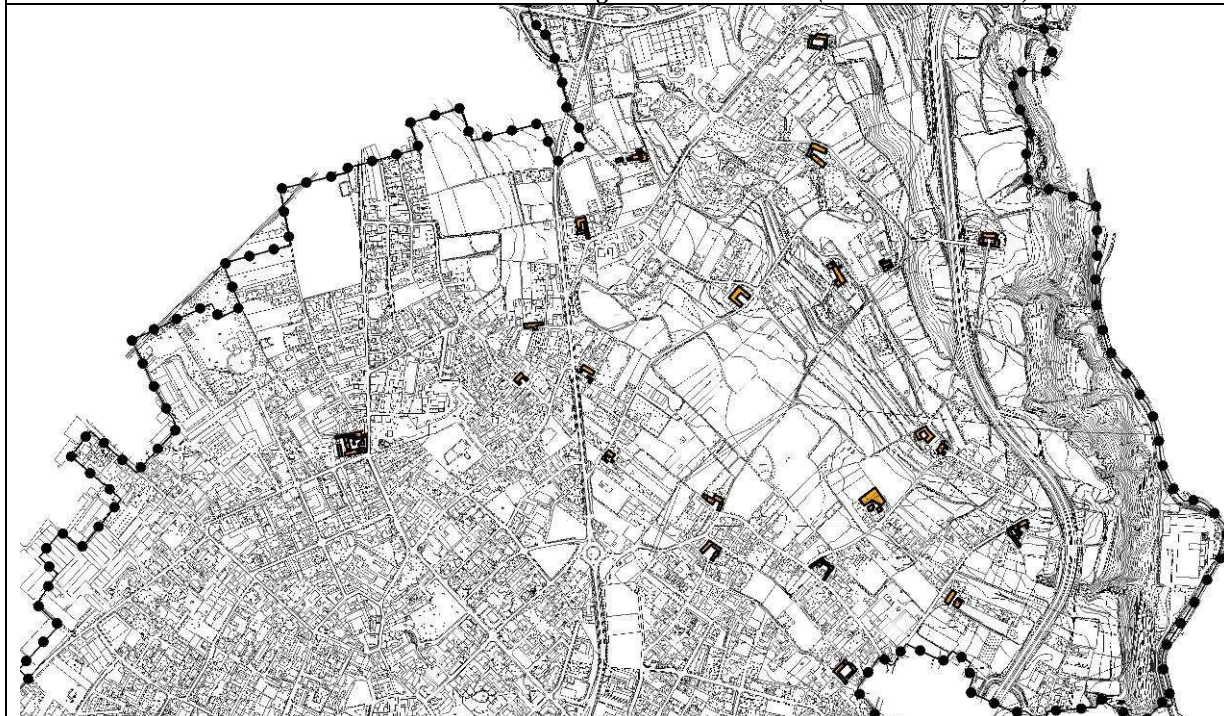


A3.2 – Ambiti delle testimonianze agricole, da conservare

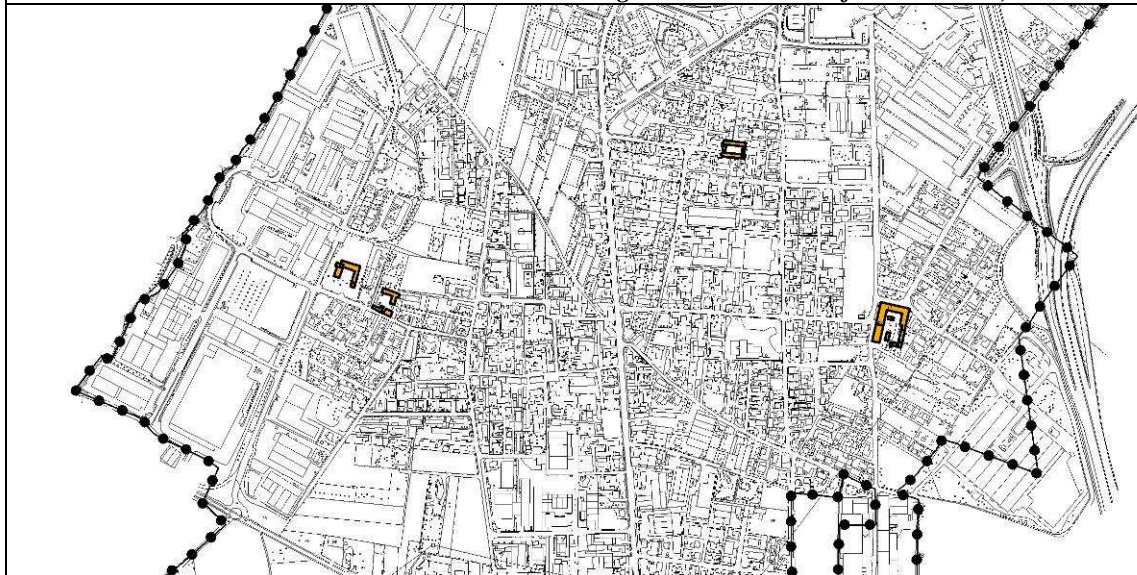
In questa categoria rientrano tutte le 26 cascine identificate, censite e cartografate sul territorio comunale: i) Badino; ii) Brenna; iii) Brioschina; iv) Cagetto; v) Capra; vi) Costa; vii) Costaiola; viii) dell'Oca; ix) Dosso; x) Foscolo; xi) Gibbina; xii) Guzzafame; xiii) Lazzaretto; xiv) Mieè; xv) Mognano; xvi) Peregolo; xvii) Peschiera; xviii) Preziosa; xix) Rebecca; xx) Rosario; xxi) Rosello; xxii) Sala; xxiii) San Damiano; xxiv) San Giovanni; xxv) Serenella; xxvi) Torre.

Tali cascine si localizzano principalmente nel capoluogo di Giussano e nella frazione di Robbiano, per una superficie complessiva (concernente la sola superficie coperta delle costruzioni) di 24.434 mq (pari allo 0,24% della superficie comunale di 10.294.425 mq).

Ambiti delle testimonianze agricole da conservare (area nord Giussano)



Ambiti delle testimonianze agricole da conservare (frazione Birone)



A4 – Ambiti di valore storico testimoniale di pregio corrente, da riqualificare

In tali ambiti rientrano i centri storici che caratterizzano il territorio di Giussano, preesistenti alla data di prima levata dell'Igm 1888 e che rientrano nei “centri storici e nuclei di antica formazione” definiti, preliminarmente, dal Ptcp.

Individuati sia nelle tre frazioni (Robbiano, Birone e Paina) sia nel capoluogo di Giussano, presentano edifici storici, come testimoniano le analisi relative al censimento urbanistico.

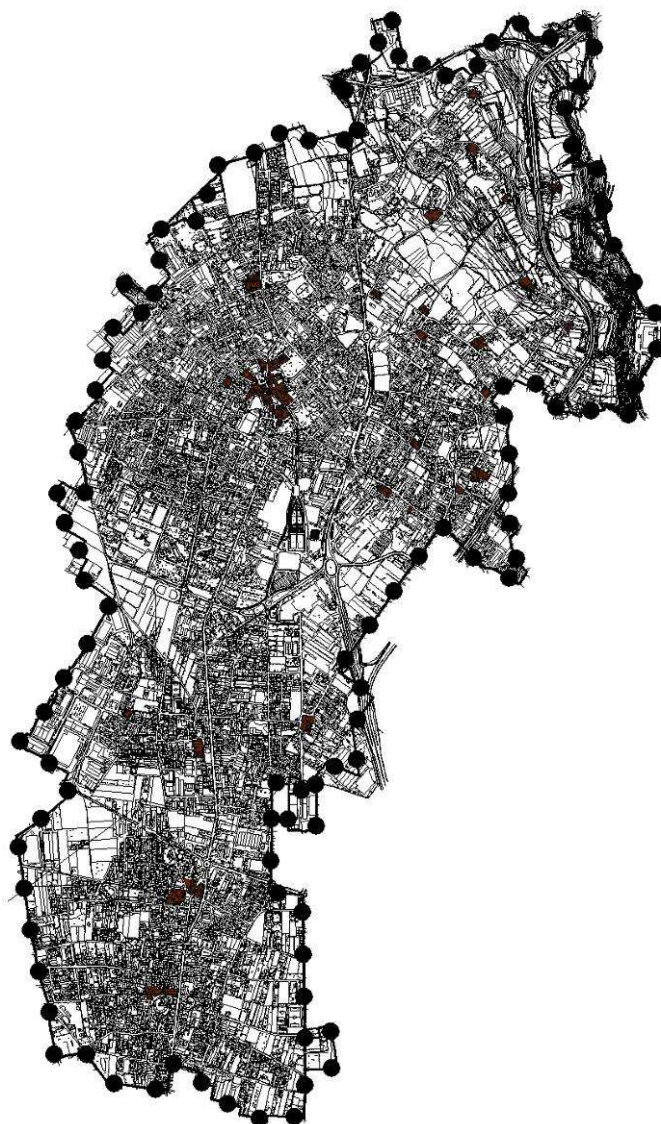
La tipologia principale in questi ambiti risulta la casa plurifamiliare posta lungo il perimetro di uno o più lotti racchiudendo, in vari casi, spazi che formano cortili, presentando generalmente aperture modulari e un unico ingresso; altri edifici sono costituiti da rifusioni successive di palazzi di due, tre o più elementi a schiera.

Le diverse trasformazioni (aggiunte, sottrazioni e suddivisioni di volumi) avvenute nel corso del tempo comportano difficoltà nell'identificare il primitivo assetto e gli edifici non più riconducibili a una specifica tipologia edilizia; nella più parte dei casi l'unità abitativa è derivata dalla frammentazione di edifici di dimensioni maggiori.

Tali ambiti, definiti anche utilizzando la cartografia storica disponibile, si identificano con le zone classificate nella precedente Variante generale al Prg come zone A1.

In questa categoria rientrano anche le aree di antica formazione, presenti sporadicamente all'interno del territorio del Parco regionale della Valle del Lambro, che si sovrappongono agli ambiti delle testimonianze agricole da conservare.

Gli ambiti di valore storico monumentale individuati sul territorio sono 34, principalmente localizzati a Giussano e Robbiano per una superficie complessiva di 125.646 mq



2.2. Il ruolo dei tessuti contemporanei nella città da migliorare

B1 – Tessuto consolidato monofunzionale residenziale, da mantenere

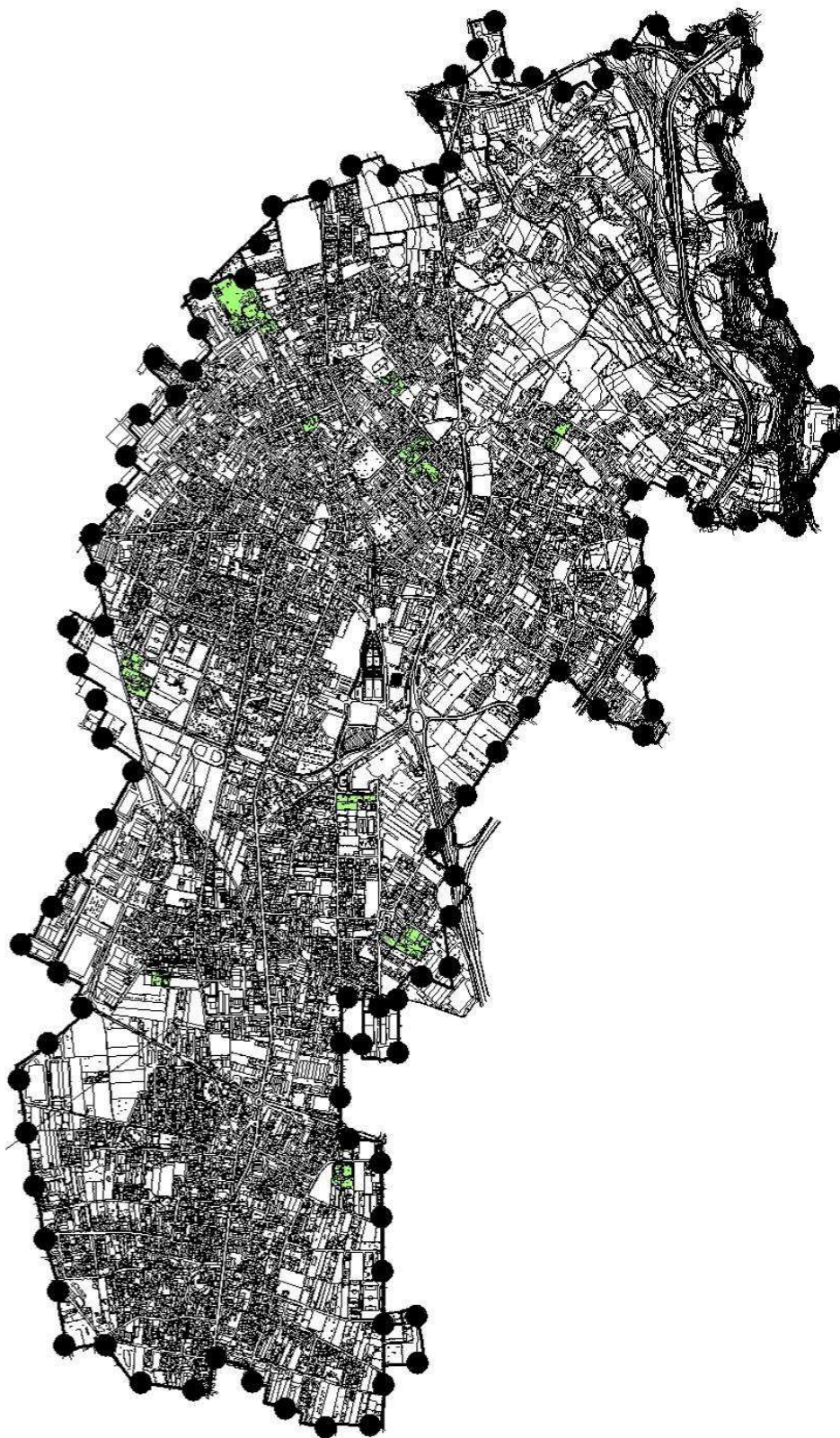
Si tratta di porzioni omogenee di tessuto insediativo, realizzate in tempi diversi in ampliamento dei nuclei storici; il tessuto consolidato monofunzionale residenziale coincide col territorio urbanizzato comprendendo anche le aree di pertinenza dei fabbricati, i lotti liberi interclusi e le aree dei Piani attuativi in esecuzione e/o in itinere a fini residenziali.

B1.1 – Ambito residenziale a bassa densità

Tali ambiti sono caratterizzati da unità abitative monofamiliari su lotto isolato. Ogni unità abitativa è localizzata su un singolo lotto di ampie dimensioni, con abitazione distaccata dal fronte strada. Il lotto risulta caratterizzato da un giardino privato di ampie dimensioni con essenze arboree, anche di pregio. Tali ambiti si localizzano principalmente a Giussano (7 aree) per una superficie complessiva di 87.115 mq, seguiti da Rob-

biano (4 aree) per una superficie complessiva di 30.495 mq, e Birone e Paina con una sola area rispettivamente di superficie pari a 4.334 mq e 9.765 mq. Rispetto alla superficie complessiva del territorio di Giusano (10.294.425 mq) tale ambito interessa una superficie di 132.110, pari all'1,28%.

Ambito residenziale a bassa densità



B1.2 – Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a medio bassa densità, da mantenere

Tali ambiti sono caratterizzati da unità abitative monofamiliari e/o bifamiliari su lotto isolato a uno o due piani, eventualmente con sottotetto (bassa densità volumetrica). Ogni unità abitativa è localizzata internamente a un singolo lotto di ampie dimensioni, diviso in due porzioni nel caso di abitazioni bifamiliari, è solitamente arretrata rispetto al fronte strada ed è distaccata dai confini. La superficie scoperta del lotto è attrezzata a giardino e spesso anche a parcheggio auto scoperto. La distribuzione di tale tipologia risulta omogenea su tutto il territorio di comunale e comprende 117 aree per una superficie complessiva di 908.666 mq; tuttavia tale tipologia si localizza con maggiore intensità nelle seguenti Unità Urbanistiche d'Indagine: 5 (Giussano), con 10 aree pari a una superficie di 115.537 mq; 11 (Robbiano), con 10 aree pari a una superficie di 109.567 mq, rispettivamente pari al 12,71% e al 12,06% del totale. L'UII col minor numero di zone a medio bassa densità (oltre a quelle in cui tale tipologia è inesistente, vuoi per la loro localizzazione centrale caratterizzata da edifici storici, come nelle UII 1, 2, 4, 8, vuoi per la loro localizzazione prossima al corso del fiume Lambro, UII 23 e 24) risulta la 7 (Giussano), con 1 sola area pari a una superficie di 14.721 mq.

Rispetto alla superficie complessiva delle territorio di Giussano (10.294.425 mq), tale tipologia interessa una superficie di 908.666 pari al 8,83%.

Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a medio bassa densità da mantenere



B1.3 – Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a media densità, da mantenere

Tali ambiti sono caratterizzati da unità abitative pluripiano, composte da diverse unità abitative, in adiacenza e sovrapposte, e presenta aperture modulari (media densità volumetrica). L'estensione del lotto non è generalmente maggiore del sedime dell'edificio coinvolto ed è attrezzato con parcheggi, spesso localizzati nel corpo dell'edificio stesso, oltre al verde. Nel caso di complessi edilizi o di edifici sviluppati in altezza o in pianta il lotto è spesso notevolmente più ampio del sedime dell'edificio, ed è in comune con altri edifici simili. La distribuzione di tale tipologia risulta omogenea su tutto il territorio comunale e, in particolar modo, sono interessate l'UUI 15 (Birone), con 12 aree e una superficie di 95359 mq, oltre all'UUI 13 con 8 aree e una superficie di 77.616 mq, mentre occupa l'ultima posizione (oltre alle UUI 1, 4, 23 e 24, dove non è presente tale tipologia) l'UUI 2, con una sola area di 5.154 mq. Complessivamente tale tipologia di tessuto interessa 941.729 mq, pari al 9,15% dell'intera superficie comunale di 10.294.425 mq.

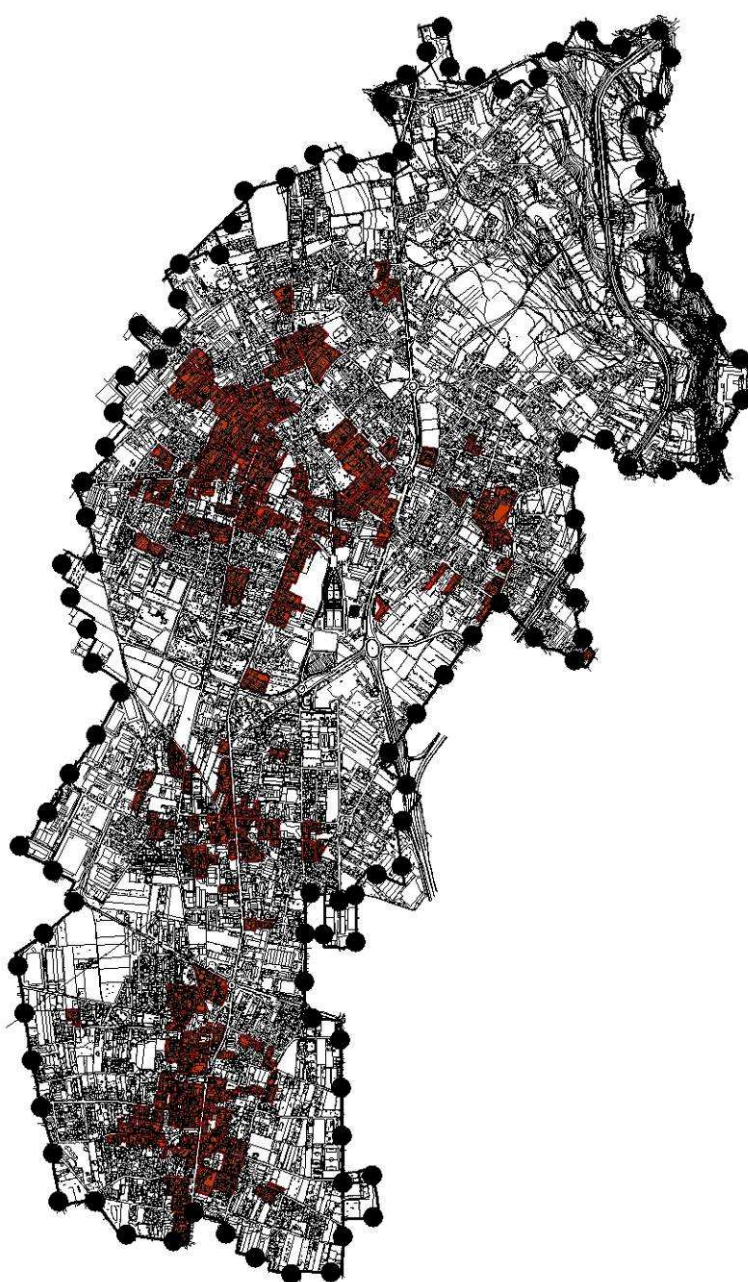
Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a media densità da mantenere



B1.4 – Tessuto consolidato monofunzionale residenziale ad alta densità, da mantenere

Tali ambiti sono caratterizzati da edifici caratterizzati da più unità edilizie sovrapposte e in adiacenza, dotate di percorso di distribuzione che si sviluppa principalmente in verticale e solo secondariamente in orizzontale (alta densità volumetrica). Lo sviluppo verticale si caratterizza per un'altezza variabile ma comunque superiore ai 3/4 piani. Ogni costruzione è sempre dotata di posti auto, presenti nel corpo dell'immobile o in apposite strutture esterne. Diverse volte la restante parte del lotto è attrezzata a giardino con alberi, ma non di dimensioni estese. La distribuzione di tale tipologia risulta omogenea e localizzata principalmente in prossimità dei centri storici sia del capoluogo sia delle frazioni, in particolare nelle UUI 7 (Giussano) con 6 aree pari a 101.171 mq, e 10 (Giussano) con 12 aree pari a 78.257 mq; l'UUI che presenta la minor superficie interessata da tale tipologia di tessuto è la 11, con 2 sole aree per una superficie di 9.561 mq; nel complesso, tale tipologia interessa 917.677 mq (l'8,91% dell'intera superficie comunale di 10.294.425 mq).

Tessuto consolidato monofunzionale residenziale ad alta densità da mantenere



B2 – Tessuto consolidato monofunzionale produttivo, da mantenere

Si tratta di tessuti consolidati, prevalentemente produttivi, che non confliggono con il tessuto consolidato residenziale, all'interno dei quali insistono attività produttive funzionanti. Tali ambiti risultano spesso di grandi dimensioni, e al loro interno non ha luogo la presenza di attività residenziali (se non quella del custode). Gli immobili produttivi esistenti sono spesso di grandi dimensioni, con elevati volumi e alti rapporti di copertura; la loro altezza risulta molto variabile, spaziando dai 4 metri abbondanti ai 12 metri. Tali ambiti si localizzano sia nel capoluogo di Giussano, in prossimità delle vie Diaz, Rossini, Turati e Prealpi, sia nella frazione di Bironone nelle vie Della Tecnica, Artigianato e Industria, nonché in prossimità di via Catalani; sono presenti anche nelle frazioni di Robbiano (vie Stradivari e Toscanini) e Paina (vie Monte Grappa, Padova e Ticino). In tali ambiti esiste la possibilità di sviluppare funzioni di completamento per le attività produttive esistenti e/o di nuovo impianto.

Le attività produttive si concentrano principalmente nelle UUI 17 per una superficie di 295.128 mq, 14 per una superficie di 156.871 mq, e 16 per una superficie di 114.271 mq. Non sono presenti attività industriali nelle UUI 1, 2, 8, 11, 12, 23, 24. Complessivamente tale tipologia di tessuto interessa 1.049.673 mq, pari all'10,20% dell'intera superficie comunale di 10.294.425 mq.

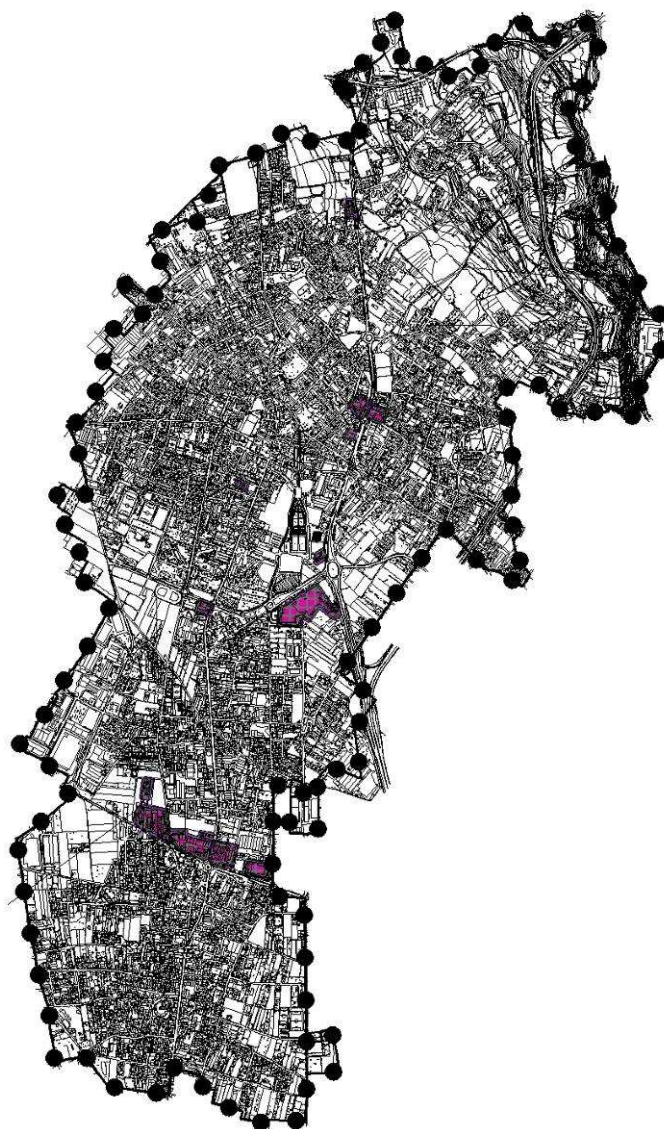
Tessuto consolidato monofunzionale produttivo, da mantenere



B3 – Tessuto consolidato monofunzionale commerciale, da mantenere

Si tratta di ambiti, esistenti o previsti, che comprendono attività commerciali, direzionali e ricettive; risultano principalmente in zone ad alta accessibilità viabilistica e presentano adeguati servizi per la fruizione. Gli edifici sono diversi per tecniche costruttive e materiali ma posseggono in comune la funzione prevalente commerciale-terziaria e le modalità con le quali si rapportano al tessuto circostante. Gli edifici hanno accesso solitamente sul fronte strada o sono di poco più arretrati. Presentano parcheggi esterni e in diversi casi verde, spesso con alberi o comunque curato. La superficie dei differenti lotti risulta molto variabile, passando dai centri commerciali esistenti (Carrefour e Esselunga) che presentano una superficie molto elevata a strutture di più modesta grandezza. Tali attività sono localizzate su arterie stradali fortemente accessibili quali viale Como, via Prealpi, via Viganò, viale Lario. Tale tipologia di tessuto di tessuto si localizza solo in poche UII e in particolare nella 16 con 40.923 mq, 14 con 33.470 mq, 17 con 23.973 mq, 3 con 8.137 mq, 10 con 7.031 mq, 11 con 5.906 mq e 5 con 3.176 mq. Complessivamente la superficie interessata da tale tipologia risulta di 122.616 mq, pari all'1,15% dell'intera superficie comunale di 10.294.425 mq,

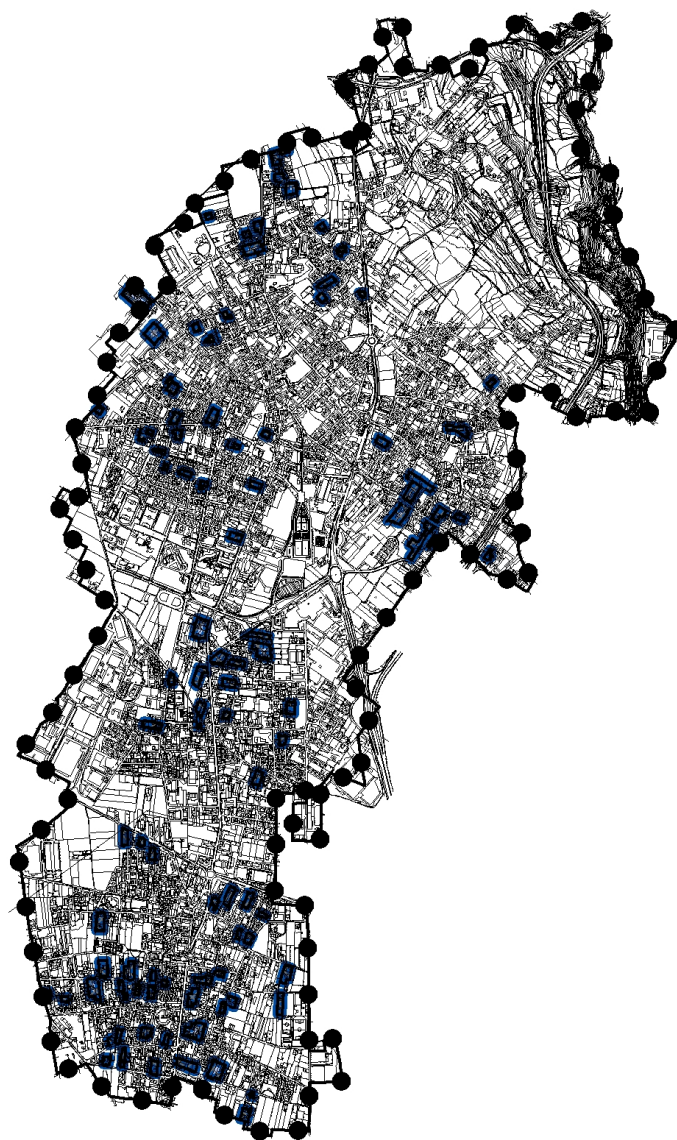
Tessuto consolidato monofunzionale commerciale, da mantenere



B4 – Tessuto consolidato misto, da riqualificare

Si tratta di quegli ambiti dove l'analisi, derivante dal censimento urbanistico nonché dalla verifica analitica dell'Afg, evidenzia la compresenza di funzioni residenziali e produttive. Spesso gli immobili per la produzione, sviluppati longitudinalmente a campata unica con aperture sul lato lungo e ingresso sul lato corto, sono in disuso o vengono utilizzati come deposito. In molti casi più edifici sono affiancati secondo il lato lungo a formare un vero e proprio ambito produttivo, caratterizzato altresì dalla presenza di funzioni residenziali. Sovente la presenza di questi volumi rivela, oltre a un'intensa commistione di funzioni, un superamento degli indici volumetrici di zona (e, in tal caso, gli interventi verranno ammessi solo tramite previo strumento attuativo del Pgt). Tali ambiti (100, per una superficie complessiva di 254.856 mq pari al 2,43 % della superficie comunale) presentano dei caratteri assai disomogenei, passando da una superficie minima di circa 323 mq a una massima di 16.222 mq, anche se la più parte delle aree s'attesta su una superficie inferiore a 3.000 mq. Le UUI principalmente caratterizzate da tali zone miste sono la 19 con 10 aree pari a 27.027 mq, la 21 con 7 aree pari a 25.632 mq, la 13 con 7 aree pari a 30.404 mq, la 22 con 11 aree pari a 24.248 mq, la 15 con 7 aree pari a 22.561 mq, la 7 con 6 aree pari a 21.179. In coda alle UUI per presenza di zone miste troviamo la 3, con una sola area per una superficie pari a 850 mq.

Tessuto consolidato misto da riqualificare



2.3. Il ruolo dei servizi pubblici e di interesse collettivo

S1 – Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e di interesse collettivo esistenti

Si tratta di quegli ambiti caratterizzati dalla presenza di servizi esistenti e funzionanti. I servizi sono quelli individuati dal Piano dei servizi e classificati in: **i)** istruzione ; **ii)** interesse collettivo; **iii)** verde gioco e sport; **iv)** parcheggi per una superficie di circa 625.000 mq nonché di tutte quelle aree definite a servizi escluse dalla categorie precedenti (cimiteri, piazze, servizi tecnologici ecc...) per una superficie complessiva di circa 773.944 mq pari al 7,52 % della superficie comunale. I servizi esistenti si concentrano con maggiore insistenza sull'asse centrale di Giussano formando una fascia (centrale) ampiamente dotata di servizi di vario genere, sia comunali che sovracomunale.

Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e di interesse collettivo esistenti



S2 – Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e di interesse collettivo – servizi di sussidiarietà e compensazione

Si tratta di quegli ambiti che non configurano vincolo espropriativo e non sono soggetti a decadenza in quanto le previsioni del Piano dei servizi demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, oppure ne contemplano la facoltà in alternativa all'intervento dell'Amministrazione comunale. In tali ambiti, definiti di sussidiarietà e compensazione, si attribuisce un indice volumetrico trasferibile nelle aree di trasformazione, da utilizzarsi solo in favore di Programmi integrati di intervento, altri strumenti attuativi del Pgt, permessi di costruire convenzionati. Tali ambiti ammontano a 231.147 mq, pari all'2,24% della intera superficie comunale di 10.294.425 mq.

Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e di interesse collettivo – servizi di sussidiarietà e compensazione



S3 – Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e di interesse collettivo di nuovo impianto

Si tratta di quegli ambiti che, per la loro localizzazione e capacità prestazionale a favore della popolazione residente, si rendono indispensabili per rispondere all'effettiva domanda di servizi in atto. In particolare. Le superfici interessate da tale categoria coinvolgono 7.283 mq, pari allo 0,07% della intera superficie comunale di 10.294.425 mq.

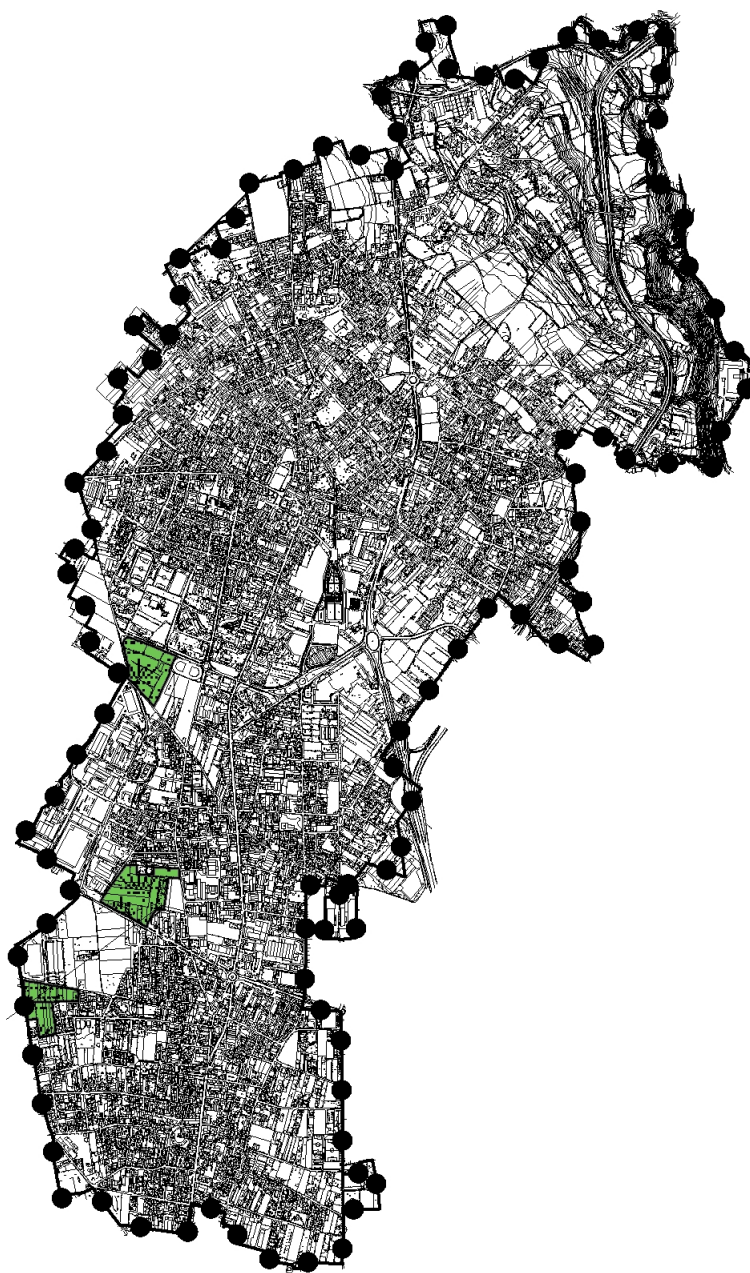
Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e di interesse collettivo di nuovo impianto



S4 – Attività di ricreazione ambientale connesse ad attività florovivaistiche o similari

Si tratta di due aree di elevata superficie, localizzate rispettivamente a Giussano (a ovest del mercato) e Paina (a nord di via Monte grappa): mentre nell'area di Giussano è già in essere un'attività vivaistica, per la quale dovrà venire stipulata con l'Amministrazione comunale una convenzione per il cui tramite si consenta alla popolazione (e in particolar modo alle scolaresche) l'accesso regolamentato per apprendere i meccanismi vegetali, l'area di Paina risulta allo stato attuale non utilizzata, e si tratta quindi anche in questo caso di ammettere attività florovivaistiche o similari, previa la stipula di una convenzione per l'accesso regolamentato. La presenza di queste due aree comporta un notevole incremento di verde per il capoluogo Giussano e per la frazione di Paina. Le aree individuate presentano una superficie complessiva di 157.454 mq, pari allo 1,38% della superficie territoriale comunale di 10.294.425 mq.

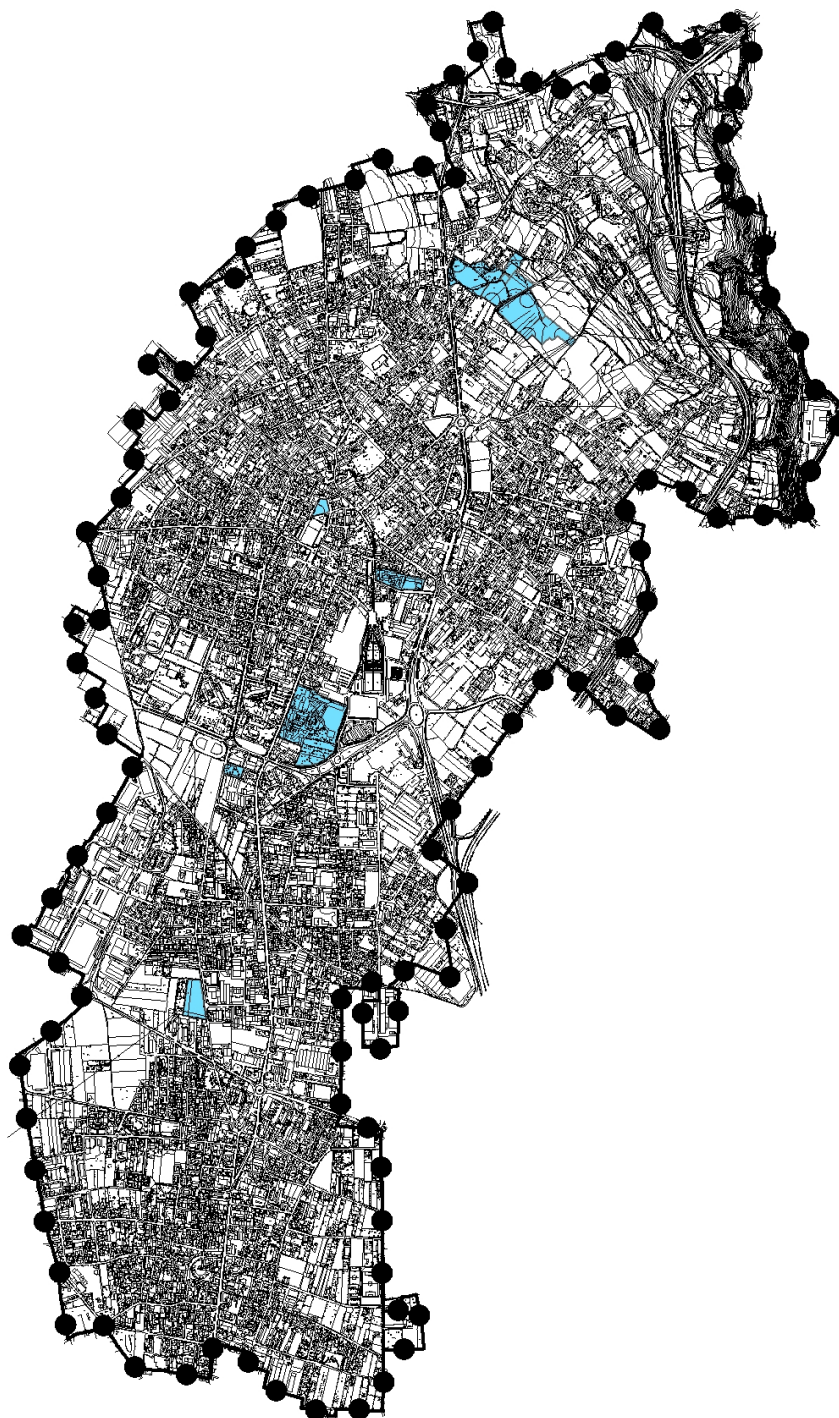
Attività di ricreazione ambientale connesse ad attività florovivaistiche o similari



S5 - Ambiti monofunzionali a servizi sovracomunali

Si tratta di quei servizi che, per le loro caratteristiche, presentano un bacino d'influenza superiore a quello comunale. In tali ambiti rientrano quei servizi classificati nel precedente strumento urbanistico a zone F2 come l'area del Laghetto, l'ospedale Carlo Borella, la scuola superiore nel capoluogo, il centro cottura, l'area ricadente dentro il perimetro del PP1, il tutto per una superficie pari a 189.058 mq pari all'1,68% dell'intera superficie territoriale (10.294.425 mq).

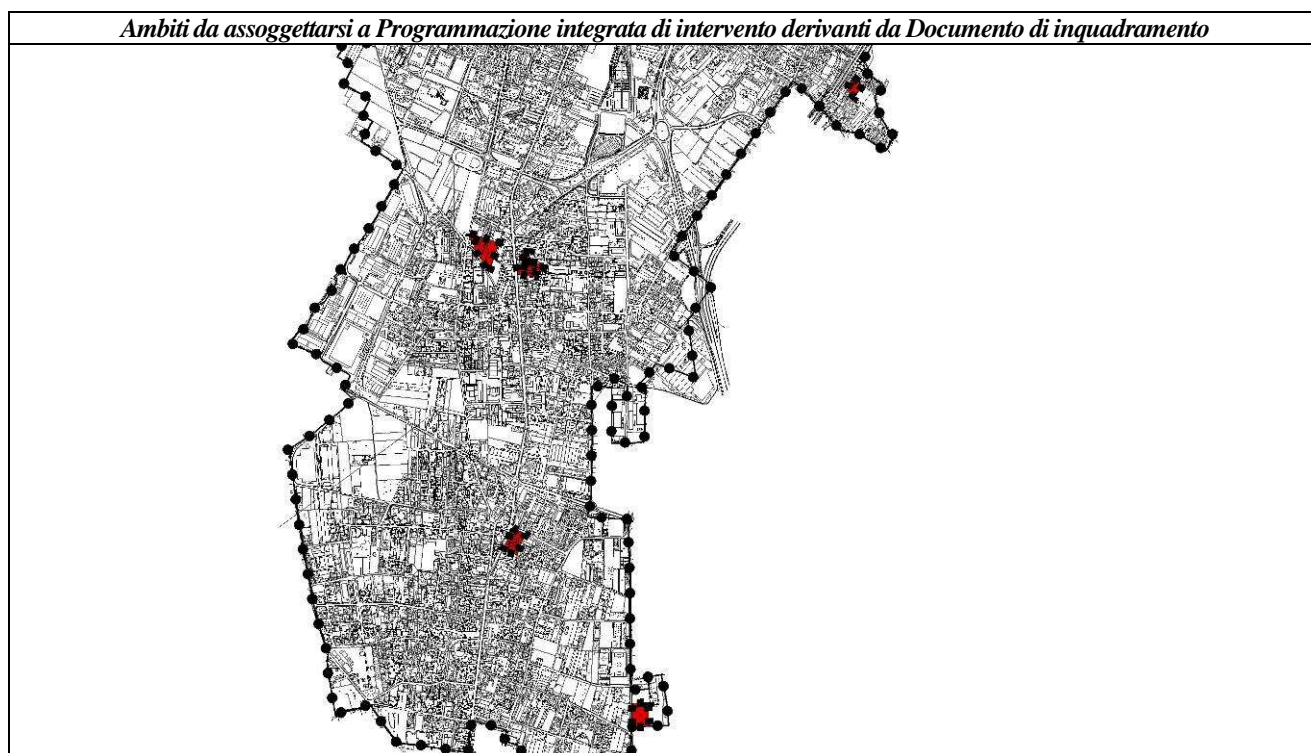
Ambiti monofunzionali a servizi sovracomunali



2.4. Ambiti di trasformazione

T1.1 – Ambiti da assoggettarsi a Programmazione integrata d'intervento derivante dal Documento di inquadramento

Si tratta di tutti quegli ambiti coinvolti da trasformazioni disciplinate dai Programmi integrati d'intervento, vigenti in applicazione del Documento d'inquadramento approvato dal Consiglio comunale ex c. 7, art. 25 della Lr. 12/2005 con deliberazione 4 novembre 2005, n. 65 e s.m.i.; coinvolgono sia aree non urbanizzate, sia aree già comprese nell'aggregato urbano ma dismesse e contrastanti col tessuto insediativo circostante. Si dovranno prevedere, per le attività ancora in atto, modalità d'incentivo e/o disincentivo per delocalizzarle in parti urbane più consone al contesto funzionale. Si tratta di 5 ambiti per una superficie complessiva di 36.302 mq, pari allo 0,35% della superficie comunale (10.294.425 mq). I Programmi integrati d'intervento, ammessi dal vigente Documento d'inquadramento, si localizzano nelle UII 12 (3.520 mq), 15 (6.542 mq), 16 (10.963 mq), 21 (8.119 mq) sulla cui area è previsto un nuovo servizio per la sosta dei veicoli pesanti, 22 (7.158 mq).



T1.2 – Ambiti da assoggettarsi a Programmazione integrata d'intervento di nuovo impianto

Si tratta di tutti quegli ambiti che necessitano di trasformazioni, subordinate all'approvazione di Programmi integrati d'intervento, che non sono stati contemplati nelle aree identificate nel vigente Documento di inquadramento.

Gli ambiti assoggettati alla programmazione integrata di intervento, di nuovo impianto, sono 7 per una superficie complessiva di 120.625 mq pari all'1,17% della superficie comunale (10.294.425 mq) e sono così distribuiti nelle singole Unità Urbanistiche d'Intervento: 5 (7.988 mq); 6 (60.464 mq); 12 (17.313 mq); 15 (12.408 mq); 16 (22.233 mq).

T2.1 – Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo residenziale per la riqualificazione del tessuto urbano

Si tratta di quegli ambiti che necessitano di riqualificazione del tessuto urbano con prevalenza residenziale, da porsi in attuazione mediante Piani attuativi comunali, con esclusione dei Programmi integrati di intervento e dei Piani di recupero. In questa categoria s'individua l'area posta in prossimità di via Kennedy, per una superficie di circa 9.300 mq; il suo contesto urbano risulta caratterizzato da residenze a bassa densità (1,0 mc/mq) e, sull'area, è prevista l'edificazione residenziale sul lotto a ovest di via Kennedy, mentre sulla restante parte è prevista la realizzazione di un servizio d'interesse collettivo.

T2.2 – Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo commerciale/produttivo/terziario per la riqualificazione del tessuto urbano

Si tratta di quegli ambiti di riqualificazione del tessuto urbano con prevalenza produttiva, commerciale, direzionale, da porsi in attuazione mediante Piani attuativi comunali, con esclusione dei Programmi integrati di intervento e dei Piani di recupero. In questa categoria insiste la sola area localizzata in prossimità di via Milano, angolo via Nenni, che presenta una superficie di circa 3.600 mq pari all'0,03% della superficie comunale (10.294.425 mq),

T2.3 - Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo di nuovo impianto produttivo

Si tratta di quegli ambiti di riqualificazione del tessuto urbano con prevalenza produttiva, commerciale, direzionale, da porsi in attuazione mediante Piani attuativi comunali, con esclusione dei Programmi integrati di intervento. In questa categoria si individuano anche quegli ambiti che fungono da volano per avviare la riqualificazione del tessuto urbano consolidato di carattere misto residenziale e produttivo e in particolare l'area a nord della Novedratese; (area di circa 33.000 mq e con alta accessibilità garantita dalla Novedratese). La superficie dell'ambito è di circa 33.000 mq, pari all'0,32 % della superficie comunale (10.294.425 mq).

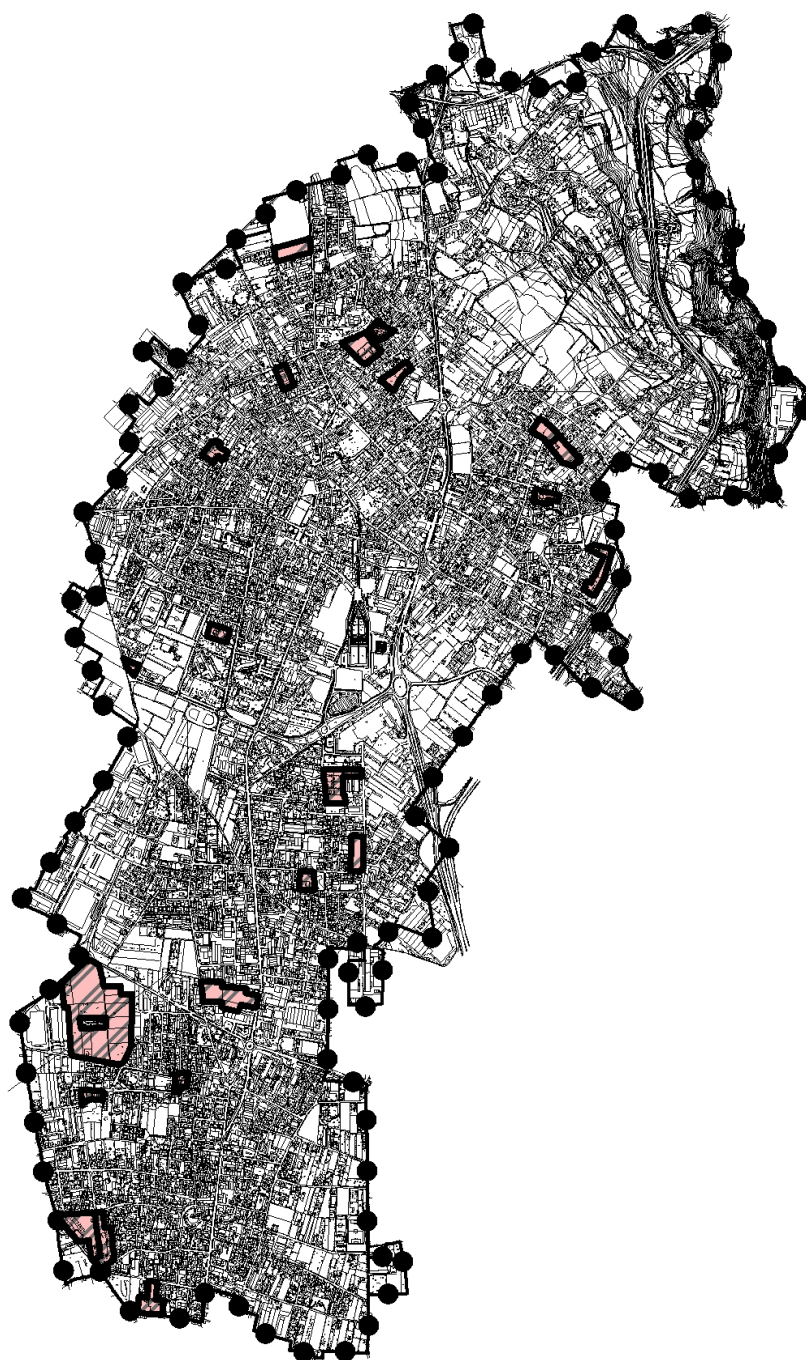
Interventi di trasformazione definiti dal Piano di governo del territorio



T3 – Ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa vigente

Si tratta di tutti quegli ambiti per i quali la vigente Variante generale al Prg ha previsto la Pianificazione attuativa, attualmente in vigore o in itinere. Tali ambiti sono 22 per una superficie complessiva di 284.585 mq pari al 2,76% della superficie comunale (10.294.425 mq). Le aree sono così distribuite: i) UII 3 (1 area per complessivi 6.899 mq); ii) 5 (2 aree per complessivi 17.136 mq); iii) 6 (2 aree per complessivi 15.096 mq); iv) 7 (1 area per complessivi 5.981 mq); v) 9 (2 aree per complessivi 7.664 mq); vi) 11 (2 aree per complessivi 15.745 mq); vii) 12 (2 aree per complessivi 15.979 mq); viii) 14 (2 aree per complessivi 23.757 mq); ix) 15 (1 area per complessivi 5.281 mq); x) 16 (1 area per complessivi 20.626 mq); xi) 18 (2 aree per complessivi 103.115 mq); xii) 19 (1 area per complessivi 4.183 mq); xiii) 20 (3 aree per complessivi 43.023 mq).

Ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa vigente



T4 – Ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa residua

Si tratta di quegli ambiti per i quali la vigente Variante generale al Prg ha previsto la Pianificazione attuativa, ammettendo interventi di carattere residenziale e commerciale che, tuttavia, non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza di quello strumento urbanistico, e che ora vengono riproposti. Tali aree (10 per una superficie complessiva di 139.553 mq pari all'1,35% della superficie comunale) si localizzano nelle UUI: **i)** 3 (1 aree per complessivi 8.334 mq); **ii)** 6 (1 aree per complessivi 5.715 mq); **iii)** 7 (1 area per complessivi 8.189 mq); **iv)** 9 (1 area per complessivi 5.278 mq); **v)** 10 (1 area per complessivi 8.711 mq); **v)** 12 (2 aree per complessivo per complessivi 14.236 mq); **vi)** 13 (1 area per complessivi 74.798 mq); **vii)** 18 (2 aree per complessivi 14.292 mq).

Ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa residua



2.5. Il ruolo degli ambiti non insediati

NI – Ambiti non insediati da mantenere e potenziare

Si tratta di quegli ambiti non edificati il cui mantenimento e potenziamento risulta fondamentale per la difesa dei valori identitari del paesaggio. Tali ambiti risultano di estrema importanza anche per la definizione delle reti ecologiche comunali, e sono indispensabili al potenziamento e alla ricarica delle risorse naturali. In particolare, si tratta di ambiti per lo più esterni agli aggregati urbani, atti a mantenere un equilibrio tra dimensione urbanizzata e lo spazio agricolo/ambientale. Inoltre, in questa categoria rientrano le aree in edificabili assoggettate al rispetto cimiteriale. Tali ambiti si localizzano principalmente nello spazio agricolo di Paina e Giusano, e interessano una superficie complessiva pari a 2.251.288 mq pari al 21,87 % del territorio comunale.

Ambiti non insediati da mantenere e potenziare



N2 – Ambiti di frangia urbana

Tali ambiti sono identificati in quegli spazi di transizione tra l'armatura urbana e la dimensione inedificata, in cui s'assiste all'erosione e compromissione delle residue risorse fisiche a favore dell'edificazione urbana; si tratta di ambiti caratterizzati da una commistione funzionale e tipologica e da un'organizzazione insediativa episodica e casuale, atte a generare la perdita e/o il degrado dei valori identitari del paesaggio. Tali ambiti si localizzano principalmente negli spazi agricoli di Paina e Giussano dove l'alternanza di edifici residenziali (sovente) e produttivi (talvolta) interrompono il paesaggio agrario destrutturandolo. La superficie interessata dagli ambiti di frangia urbana corrisponde a 485.115 mq pari al 4,71 % della superficie comunale

Ambiti di frangia urbana



2.6. Il ruolo della viabilità

V1 – Viabilità esistente

Si tratta della viabilità esistente sul territorio, che risponde alle esigenze della mobilità locale.

V2 – Viabilità esistente con previsione di adeguamento funzionale

Si tratta della viabilità esistente che, per caratteristiche fisiche costruttive, non risulta più rispondente alle esigenze del traffico locale e per la quale si prevedono interventi di riqualificazione, anche mediante ampliamento della sezione stradale.

V3 – Viabilità di previsione

Si tratta della nuova viabilità che risulta necessaria per rispondere alla domanda di mobilità in atto e/o prevedibile, nella prospettiva dell'attuazione degli interventi di trasformazione ammessi nel Pgt.

V4 – Piste ciclabili esistenti

Si tratta delle piste ciclabili esistenti sul territorio comunale e regolamentate dal vigente Piano urbano del traffico e dal relativo Regolamento viario.

V5 – Piste ciclabili di previsione

Si tratta delle piste ciclabili di previsione, contemplate e regolamentate dal vigente Piano urbano del traffico e dal relativo Regolamento viario; tali nuovi tratti si rendono necessari per collegare tutte le frazioni al capoluogo e ai servizi di maggior interesse (Laghetto, piscine, scuole, ospedale, ecc..).

2.7. Modalità attuative e vincoli

I differenti ambiti individuati, che identificano la classificazione funzionale del territorio di Giussano possono trovare attuazione avvalendosi di differenti strumenti esecutivi, e in particolare:

- i) *perimetro degli ambiti da assoggettarsi a Piani di recupero* (si tratta di spazi dove la riqualificazione del tessuto edilizio avverrà mediante il Piano di recupero; sono localizzati in prossimità del centro di Giussano, per una superficie complessiva di 2.776 mq pari allo 0,26% della superficie comunale);
- ii) *spazio assoggettato a Contratto di quartiere ex Dgr. 15 giugno 2007, n. 8/4933*: si tratta dello spazio in cui è previsto l'avvio del Contratto di quartiere e del conseguente processo di riqualificazione del degrado edilizio e sociale sulla base di 4 assi d'intervento: a) *edilizia residenziale pubblica* (valorizzare e incrementare l'offerta e la qualità dei servizi abitativi destinati alla locazione, in coerenza con le politiche regionali di risparmio delle risorse energetiche e naturali); b) *famiglia e solidarietà sociale* (promuovere e attivare energie e risorse già presenti sul territorio e nella comunità, per realizzare una maggior coesione sociale e accrescere le potenzialità delle aree urbane a rischio d'esclusione sociale); c) *sicurezza* (sviluppare interventi volti al miglioramento della percezione della sicurezza urbana); d) *rivitalizzazione economica* (sostenere iniziative di rivitalizzazione economica per imprese artigianali di servizio e per la rete commerciale al dettaglio, che favoriscano l'integrazione del quartiere con le aree contermini);
- iii) *polo d'interscambio ferroviario* (si tratta di un'area già individuata nella vigente Variante generale al Prg su cui è previsto il nuovo polo di interscambio ferroviario; si localizza sulle vie Alberto da Giussano e Caduti sul lavoro, con superficie di 49.807 mq pari allo 0,48 % della superficie comunale);
- iv) *perimetro dell'ambito già definito come PPI nella vigente Variante generale al Prg* (coinvolto da un programma di riqualificazione in un sito baricentrico nel centro storico di Giussano, dove sarà realizzata un Centro polifunzionale innovativo che funga da catalizzatore, simbolo e richiamo attraverso l'obiettivo di utilizzare gli spazi per attività di intrattenimento (musicale e culturale), eventi espositivi e mostre, anche col supporto di aziende locali e nazionali, insieme a iniziative di natura congressuale e convegni).

3. La quantificazione degli ambiti definiti dal Piano di governo del territorio

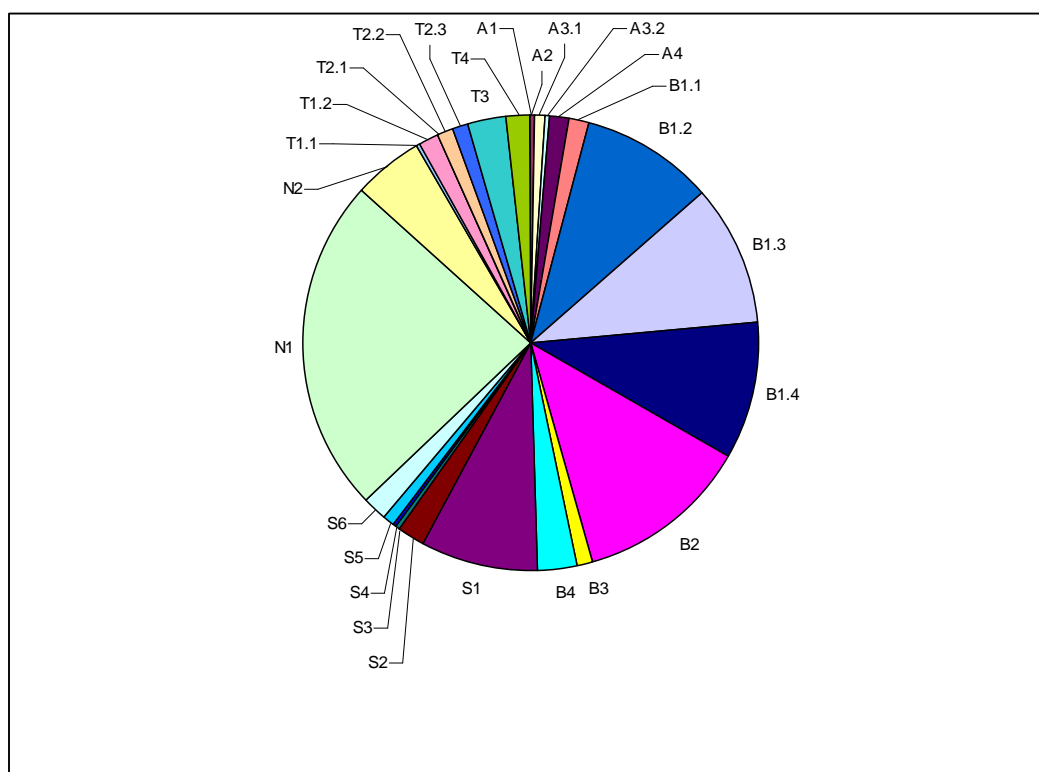
Il ruolo della storia e della città da tramandare						
Ambito Pgt	Nome ambito	Aree		Superficie		Note
		N	%	(mq)	%	
A1	Immobili di valore storico monumentale di elevato pregio da conservare	3	4,17	7.084	2,70	
A2	Immobili di valore storico monumentale di elevato pregio da riqualificare	1	1,39	7.120	2,72	
A3.1	Ambiti di valore storico monumentale e contesto ambientale di pregio da conservare	7	9,72	97.680	37,29	
A3.2	Ambiti delle testimonianze agricole da conservare	27	37,50	24.434	9,33	Le caratteristiche di tale ambito specificatamente definite per i soli edifici rurali comportano una sovrapposizione con altre tipologie di ambito
A4	Ambiti di valore storico testimoniale di pregio corrente, da riqualificare	34	47,22	125.646	47,96	
		72	100	261.964	100	

Il ruolo dei tessuti contemporanei nella città da migliorare						
Ambito Pgt	Nome ambito	Aree		Superfici		Note
		N.	%	(mq)	%	
B1.1	Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a bassa densità da mantenere	13	2,35	132.110	3,06	
B1.2	Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a medio bassa densità da mantenere	117	21,12	908.666	21,02	
B1.3	Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a media densità da mantenere	131	23,65	941.729	21,78	
B1.4	Tessuto consolidato monofunzionale residenziale ad alta densità da mantenere	136	24,55	917.677	21,23	
B2	Tessuto consolidato monofunzionale produttivo da mantenere	45	8,12	1.049.673	24,28	
B3	Tessuto consolidato monofunzionale commerciale da mantenere	12	2,17	118.844	2,75	
B4	Tessuto consolidato misto da riqualificare	100	18,05	254.856	5,89	
		554	100	4.323.555	100	

Il ruolo dei servizi pubblici e di interesse collettivo						
Ambito Pgt	Nome ambito	Aree		Superficie		Note
		N	%	(mq)	%	
S1	Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e di interesse collettivo esistenti	612	90,13	773.944	55,66	
S2	Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e di interesse collettivo – servizi di sussidiarietà e compensazione	37	5,45	231.147	16,62	
S3	Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e di interesse collettivo di nuovo impianto	2	0,29	7.283	0,52	
S4	Attività di ricreazione ambientale connesse ad attività florovivaistiche o similari	3	0,44	157.454	11,32	
S5	Ambiti monofunzionali a servizi sovracomunali	6	0,88	189.058	13,60	
S6	Impianti tecnologici di interesse generale	19	2,80	31.611	2,27	
		679	100	1.390.497	100	

Il ruolo degli ambiti non insediati						
Ambito Pgt	Nome ambito	Aree		Superficie		Note
		N	%	(mq)	%	
N1	Ambito non insediato da mantenere e potenziare	62	53,45	2.251.288	82,27	
N2	Ambiti di frangia urbana	54	46,55	485.115	17,73	
		116	100	2.736.403	100	

Ambiti di trasformazione						
Ambito Pgt	Nome ambito	Aree		Superficie		Note
		N	%	(mq)	%	
T1.1	Ambiti da assoggettarsi a Programmazione integrata di intervento derivanti da Documento di inquadramento	5	10,64	36.302	5,80	
T1.2	Ambiti da assoggettarsi a Programmazione integrata di intervento di nuovo impianto	7	14,89	120.625	19,28	
T2.1	Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo residenziale per la riqualificazione del tessuto urbano	1	2,13	9.364	1,50	
T2.2	Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo commerciale/produttivo/terziario per la riqualificazione del tessuto urbano	1	2,13	3.602	0,58	
T2.3	Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo di nuovo impianto produttivo	1	2,13	31.665	5,06	
T3	Aree assoggettate a pianificazione esecutiva vigente	22	46,81	284.585	45,48	
T4	Ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa residua	10	21,28	139.553	22,30	
		47	100	625.696	100	
Aree di trasformazione strategiche introdotte dal Pgt		13	27,66	167.620	26,79	Sono comprese le 3 aree da assoggettare a Piano di recupero
Aree di trasformazione introdotte dal Pgt su superfici attualmente non urbanizzate		2	4,25	41.029	6,56	Da tale superficie devono essere scomputate le aree da destinare a servizi



Nel grafico soprastante i differenti pesi degli ambiti del Pgt di Giussano, in relazione alle seguenti tipologie:

A1 – Immobili di valore storico monumentale di elevato pregio da conservare

A2 – Immobili di valore storico monumentale di elevato pregio da riqualificare

A3.1 – Ambiti di valore storico monumentale e contesto ambientale di pregio da conservare

A3.2 – Ambiti delle testimonianze agricole da conservare

A4 – Ambiti di valore storico testimoniale di pregio corrente, da riqualificare

B1.1 – Ambito residenziale a bassa densità

B1.2 – Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a medio bassa densità da mantenere

B1.3 – Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a media densità da mantenere

B1.4 – Tessuto consolidato monofunzionale residenziale ad alta densità da mantenere

B2 – Tessuto consolidato monofunzionale produttivo, da mantenere

B3 – Tessuto consolidato monofunzionale commerciale, da mantenere

B4 – Tessuto consolidato misto da riqualificare

S1 – Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e d'interesse collettivo esistenti

S2 – Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e d'interesse collettivo – servizi di sussidiarietà e compensazione

S3 – Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e d'interesse collettivo di nuovo impianto

S4 – Attività di ricreazione ambientale connesse ad attività florovivaistiche o similari

S5 – Ambiti monofunzionali a servizi sovracomunali

T1.1 – Ambiti da assoggettarsi a Programmazione integrata di intervento derivante dal Documento d'inquadramento

T1.2 – Ambiti da assoggettarsi a Programmazione integrata di intervento di nuovo impianto

T2.1 – Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo residenziale per la riqualificazione del tessuto urbano

T2.2 – Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo commerciale/produttivo/terziario per la riqualificazione del tessuto urbano

T3 – Ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa vigente

T4 – Ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa residua

N1 – Ambiti non insediati da mantenere e potenziare

N2 – Ambiti di frangia urbana