

8. Ulteriori elementi di caratterizzazione del territorio di Giussano

Un nuovo strumento chiamato a governare un territorio, per sua natura complesso come quello dei comuni briantei, deve necessariamente prevedere tra i differenti suoi obiettivi l'ottimizzazione dell'uso di tutte le risorse esistenti e, in modo particolare, degli spazi inedificati disponibili e di tutte le unità residenziali inutilizzate (ma senz'altro utilizzabili); peraltro, già negli anni Ottanta in Lombardia, per l'efficacia della Lr. 93/1980 (recante "*Norme in materia di edificazione nelle zone agricole*"), si rendeva necessaria la predisposizione di dettagliate analisi urbanistiche relative sia alle cosiddette porosità urbane¹, sia al grado di utilizzo della capacità insediativa disponibile dentro i confini del centro abitato, e soltanto in condizioni di saturazione sarebbe stato possibile prevedere nuove aree di espansione, tuttavia consumando spazi agricoli che a loro volta non fossero stati classificati per elevato grado di infrastrutturazione e produttività rurale.

Nonostante questo testo di legge sia stato abrogato dall'art. 104 della Lr. 12/2005, la necessità di minimizzare il consumo di suolo rappresenta un problema ancora assai attuale, oltretutto da giustificare all'interno della valutazione ambientale strategica ex art. 4 della medesima Lr. 12/2005: tale fenomeno, passato ormai al rango di vero e proprio "spreco" di suolo, deve cedere il passo all'utilizzo più oculato di una risorsa limitata e non replicabile, che indubbiamente necessita – a differenza delle modalità consuetudinarie che hanno contraddistinto la sua considerazione nell'urbanistica – di approfondite analisi multivariate per poter essere descritta, classificata e successivamente progettata in tutte le sue componenti.

8.1. Il sottoutilizzo insediativo

Com'è facile osservare dagli innumerevoli annunci che quotidianamente affollano non solo le agenzie immobiliari ma anche le nostre case, in ogni comune è presente una batteria, più o meno ampia, di unità abitative non utilizzate o sottoutilizzate, disponibili per compravendite e/o affitti: soprattutto negli ultimi anni, nei quali i tassi d'interesse europei e nazionali erano particolarmente favorevoli alla realizzazione di nuove unità abitative, s'è visto il riversamento sul mercato immobiliare di una quantità enorme di nuovi edifici, attualmente in parte già venduti ma in parte ancora da vendere.

Da alcuni mesi² si sta parlando di "scoppio della bolla edilizia", ossia di quel riassetto dei costi che dovrebbe far avvicinare la domanda e l'offerta di unità abitative, e in effetti attualmente i prezzi si sono stabilizzati e/o leggermente abbassati, senza tuttavia ridimensionare la stagnazione che sembra avere caratterizzato la dimensione del mercato immobiliare; inoltre, i recenti aumenti dei tassi di sconto della Banca Centrale Europea, i contraccolpi sull'Europa delle vicende statunitensi relative ai mancati pagamenti dei mutui immobiliari, le stesse difficoltà economiche italiane per le notevoli oscillazioni dei mutui a tasso variabile hanno ulteriormente rallentato un mercato che, negli ultimi anni, sembrava in costante e inesorabile aumento.

Diretta, anche se parziale, conseguenza di tale stagnazione è rappresentato dal cosiddetto sottoutilizzo insediativo, presente in forme più o meno consistenti in tutti i comuni lombardi: esso risulta caratterizzato sia dalla presenza di unità abitative non utilizzate in quanto caratterizzate da un forte stato di degrado e abbandono, sia da situazioni in cui la proprietà, pur non abitandovi, non vuole renderle disponibili per aver acquisito il bene come puro investimento/rifugio finanziario; tale condizione di sottoutilizzo residenziale rappresenta sovente un vero e proprio problema per il governo del territorio, in quanto molte espressioni di domanda abitativa potrebbero venire adeguatamente assorbite utilizzando quella parte di offerta esistente ma occulta/occultata o non palesemente inserita nel mercato immobiliare: è una situazione, questa, che deve essere considerata anche dalla mano pubblica, nell'ambito del piano, soprattutto nel processo di recupero e rivitalizzazione dei centri storici che presentano potenzialità inesprese e che possono, se adeguatamente riqualificati, offrire nuove risposte ai fabbisogni locali, riuscendo così a contenere i processi espansivi di produzione di nuove abitazioni e di spreco nuovo suolo.

¹ Generate dalle incompiutezze dello strumento urbanistico vigente (spazi inedificati per mancato decollo della strumentazione attuativa, aree ancora edificabili in piani attuativi prossimi all'esaurimento della capacità insediativa, aree per servizi con vincolo reiterato per mancata acquisizione ai demani comunali, e così via).

² Tuttavia, nel primo semestre del 2007 si sono visti i primi dati oggettivi.

8.2. L'individuazione degli immobili residenziali sottoutilizzati nel territorio di Giussano

Sulla base delle osservazioni sopra riportate, è apparso assai utile riportare su base aerofotogrammetrica la localizzazione delle unità immobiliari residenziali sottoutilizzate.

Differenti appaiono le modalità ricognitive per assumere tale informazione: **i)** attraverso l'utilizzo dei dati relativi alle utenze (consumo di acqua, metano, elettricità); **ii)** mediante il trattamento dei dati provenienti dal pagamento della Tarsu domestica; **iii)** utilizzando i dati catastali per un successivo trattamento dei dati Ici; **iv)** tramite indagine diretta sul territorio.

La scelta della modalità analitica più opportuna da applicarsi dipende – oltre che dai dati disponibili e dal loro grado d'aggiornamento – anche dalla precisione che si vuole ottenere e dai tempi a disposizione; nel nostro caso, disponendo dei dati provenienti dal censimento urbanistico effettuato nel periodo invernale del 2006, e considerato che l'AEB (società partecipata del comune di Giussano) è chiamata a gestire la distribuzione dell'acqua e del metano, si è preferito intraprendere la strada delle utenze arricchita dai dati provenienti dalle indagini dirette del 2006.

8.2.1. I dati provenienti dalla società di distribuzione del metano

In data 20 marzo 2007 è stata inoltrata la richiesta per l'ottenimento dei dati relativi alla distribuzione del metano sul territorio di Giussano mediante una lettera a firma del responsabile comunale del procedimento per la redazione del Pgt³.

A seguito di questa lettera la società AEB ha fornito in formato digitale un file Excel, all'interno del quale erano riportati i dati richiesti; in particolare, la tabella dati era così strutturata:

<i>CodVia</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Civico</i>	<i>Località</i>	<i>Stato fornitura</i>	<i>Provincia</i>	<i>Numero forniture</i>	<i>Tipo fornitura</i>
---------------	------------------	---------------	-----------------	----------------------------	------------------	-----------------------------	---------------------------

nella quale:

- il codice via rappresentava l'identificativo attribuito dall'AEB a ogni strada (tuttavia, non corrispondente al codice via attribuito dallo stradario digitale del Sistema informativo comunale di Giussano);
- l'indirizzo e il numero civico rappresentavano, in questa circostanza, i campi chiave in base ai quali è stato possibile "agganciare" allo stradario digitale i dati delle forniture e quindi spazializzare i dati (risultando il campo chiave in formato alfanumerico, si sono manifestate molte incongruenze relative alla denominazione delle differenti vie, che hanno dovuto essere corrette manualmente);
- lo "Stato fornitura" evidenziava se la fornitura fosse attiva o chiusa;
- il "Numero forniture" rappresentava il numero di contratti aperti per ogni numero civico;
- il "Tipo fornitura" consentiva di distinguere le forniture di tipo civile (T1 e T2) da quelle di tipo industriale (T3).

Dopo aver provveduto alla spazializzazione dei dati ottenuti, ci si è resi conto che l'obiettivo di individuare gli alloggi sfitti e/o inutilizzati era stato mancato: la localizzazione delle utenze attive avrebbe dovuto portare come conseguenza all'individuazione per complementarietà, mediante opportuni algoritmi, delle utenze non

³ *Oggetto: Richiesta dati utenze*

A seguito dell'avvio del procedimento intrapreso dal Comune di Giussano per la redazione del Piano di Governo del territorio ai sensi della Lr. 11 marzo 2005, n. 12 "per il governo del territorio", vista la necessità di predisporre una banca dati in ambiente Gis in conformità all'art. 3 della stessa e considerato che le informazioni riguardanti la presenza di abitazioni sfitte rappresentano elementi fondamentali per la predisposizione degli atti di governo del territorio, tali da meglio identificare le strategie e le azioni di governo locale, si chiede la fornitura dei dati relativi all'erogazione di gas e, in particolare, il numero di utenze attive (caratterizzate non dal semplice allacciamento ma anche da un consumo temporale) per via e numero civico, lettera/barrato.

Inoltre, per una migliore gestione del dato all'interno del nostro Sistema informativo comunale, chiedo se tale fornitura possa avvenire su file di tipo Ascii o Excel o Access.

Sicuri di poter contare sulla consueta collaborazione, con l'occasione si porgono i più distinti saluti.

Giussano, 20 marzo 2007

attive ma i risultati ottenuti non sono stati incoraggianti, in quanto si tralasciavano molte realtà nelle quali, pur risultando attiva l'utenza, l'abitazione risultava sfitta.

A seguito di queste difficoltà è stata rivista l'impostazione delle banca dati di partenza, definendo in questo modo un'ulteriore procedura la quale avrebbe dovuto individuare non le utenze attive, bensì quelle chiuse (piombate); per ottenere quest'ulteriore banca dati si è resa necessaria un'altra lettera direttamente al referente dell'AEB⁴.

I dati ottenuti si sono dimostrati assai più interessanti dei precedenti, e risultavano così composti:

<i>Codice sistema informativo</i>	<i>Codice gestione</i>	<i>Codice località</i>	<i>Codice via</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Civico</i>	<i>Località</i>	<i>Stato fornitura</i>
<i>Provincia</i>	<i>Numero forniture</i>	<i>Quota letta anno precedente</i>	<i>Tipo fornitura</i>	<i>Codice società vendita</i>	<i>Tipo forfait</i>	<i>Data cessazione</i>	<i>Data attivazione</i>

Le informazioni di maggiore interesse – oltre ovviamente ai campi chiave (indirizzo e civico) necessari per “linkare” tale banca dati allo stradario digitale – apparivano:

- lo “Stato fornitura”, ora distinta in attiva e chiusa (piombata);
- il “Numero forniture”, che consente di verificare la quantità di contratti attivi per ogni numero civico e per tipo di fornitura (T1 e T2, civile, e T3 industriale);
- il “Tipo forfait”; quest'ultima voce necessita di un approfondimento in quanto, sulla base di successivi chiarimenti, è stato possibile affinare ulteriormente l'indagine sulle abitazioni sfitte: in particolare, in questa colonna (“Tipo forfait”) si sono individuate le differenti tipologie di contratto relative alla fornitura quali, per esempio contratti orientati al solo riscaldamento, piuttosto che alla sola cottura di cibi, piuttosto che a entrambi; fondamentali, ai fini del raggiungimento degli obiettivi assunti, sono apparse le tipologie NOFN e NOFO, rispetto alle quali le prime stanno a indicare una sospensione più o meno lunga dell'erogazione della fornitura (attivata anche mediante semplice telefonata, con successivo controllo della AEB), mentre le seconde concernono la completa sospensione della fornitura in quanto l'unità immobiliare non risulta utilizzata (da attivare esclusivamente tramite lettera scritta).

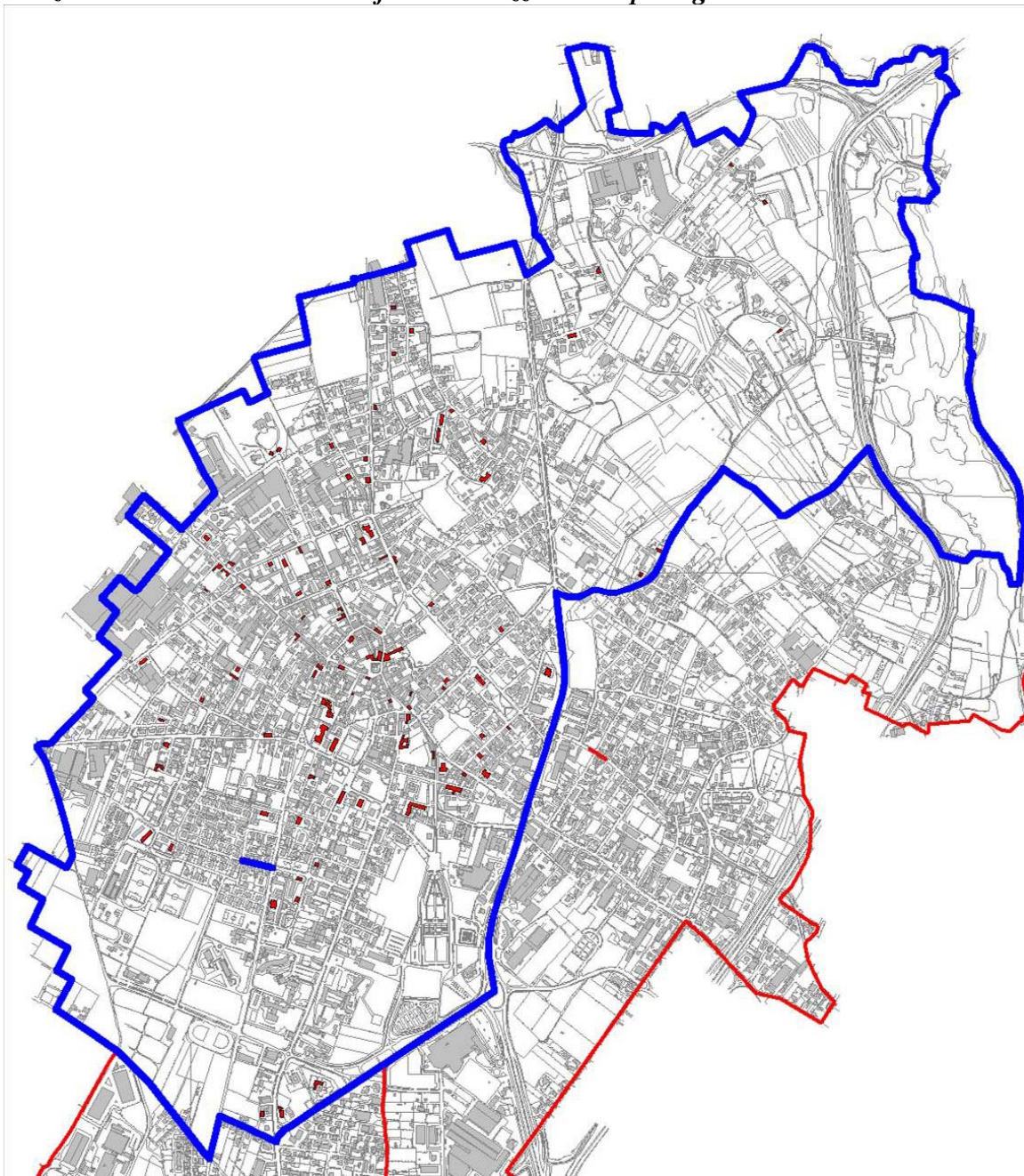
Evidentemente, in tale nuovo quadro l'entità degli immobili residenziali sottoutilizzati nel territorio di Gius-sano iniziava a prendere forma e consistenza in quanto la spazializzazione di questi dati, unitamente ai casi di chiusura della fornitura, avrebbe consentito di individuare gli sfitti esistenti.

Ulteriori affinamenti della banca dati hanno potuto aver luogo grazie alla disponibilità del personale di AEB come, per esempio, la verifica del fatto che la chiusura di un contratto non coincidesse con l'apertura di un altro (giacché, in questo caso, era piuttosto ipotizzabile il semplice passaggio di proprietà, ossia la cosiddetta voltura), oppure la verifica dei valori di consumo rispetto al cui mancato superamento sarebbe stato possibile definire come sfitta o inutilizzata l'unità abitativa.

Sulla base di tutte queste informazioni è stata calibrata la banca dati che, successivamente spazializzata in ambiente Gis, ha permesso di individuare sul territorio comunale (cfr. la successiva cartografia puntuale) le unità immobiliari ritenute sfitti sulla base dei dati di AEB.

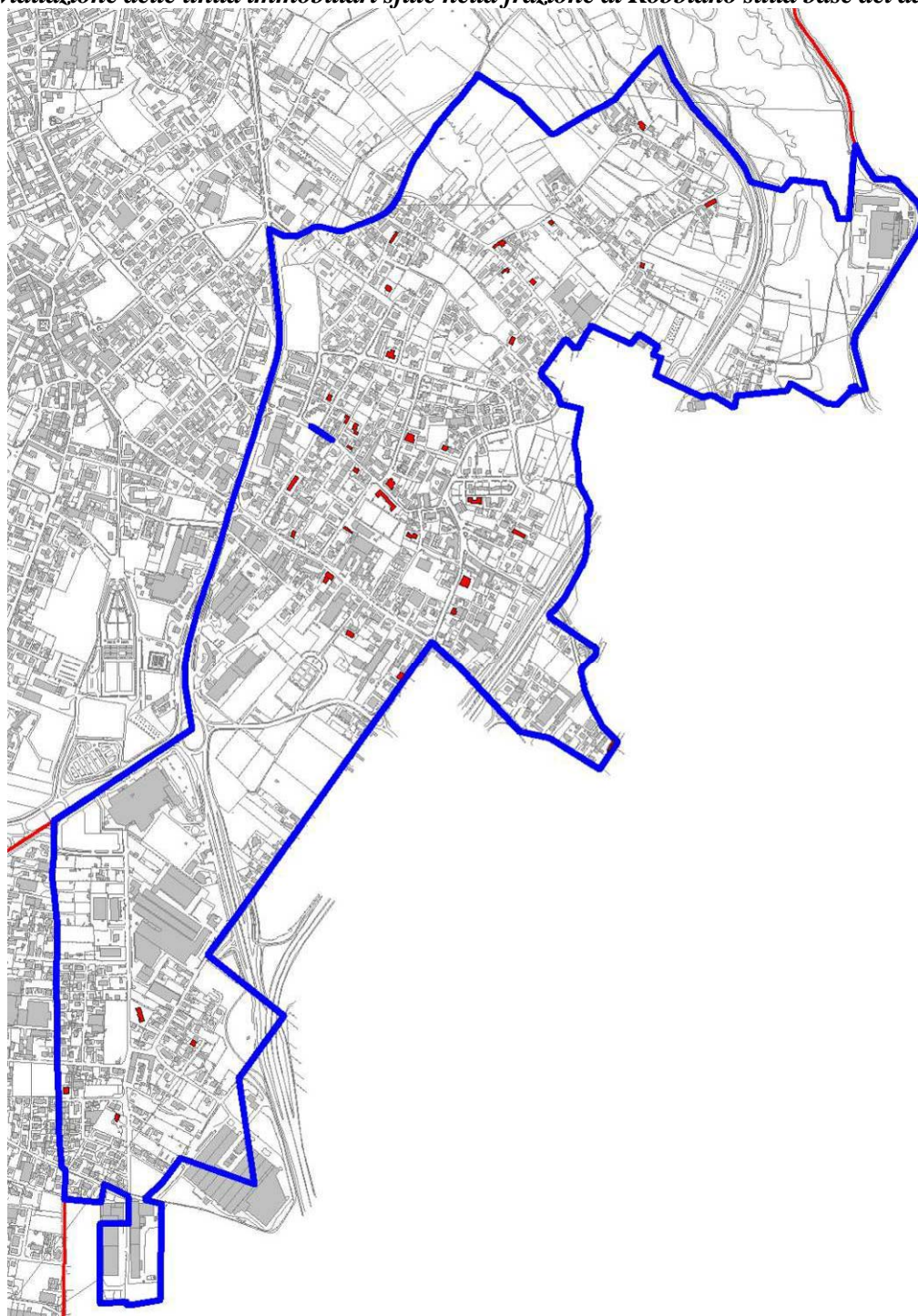
⁴ Con riferimento al colloquio intercorso telefonicamente in data odierna, sono a chiederLe i dati relativi alle utenze, presenti sul territorio di Giussano, chiuse e attive ma che non presentano consumi, o consumi tali da non far presagire la permanenza di persone all'interno dell'unità abitativa. Tali dati, interfacciati con lo stradario digitale sul quale sono stati apposti appositi link ai numeri civici, ci consentiranno di mappare, seppur con un certo grado di approssimazione, le unità abitative sfitte presenti sul territorio di Giussano alla data di estrazione.

Individuazione delle unità immobiliari sfitte o inutilizzate nel capoluogo Giussano sulla base dei dati AEB



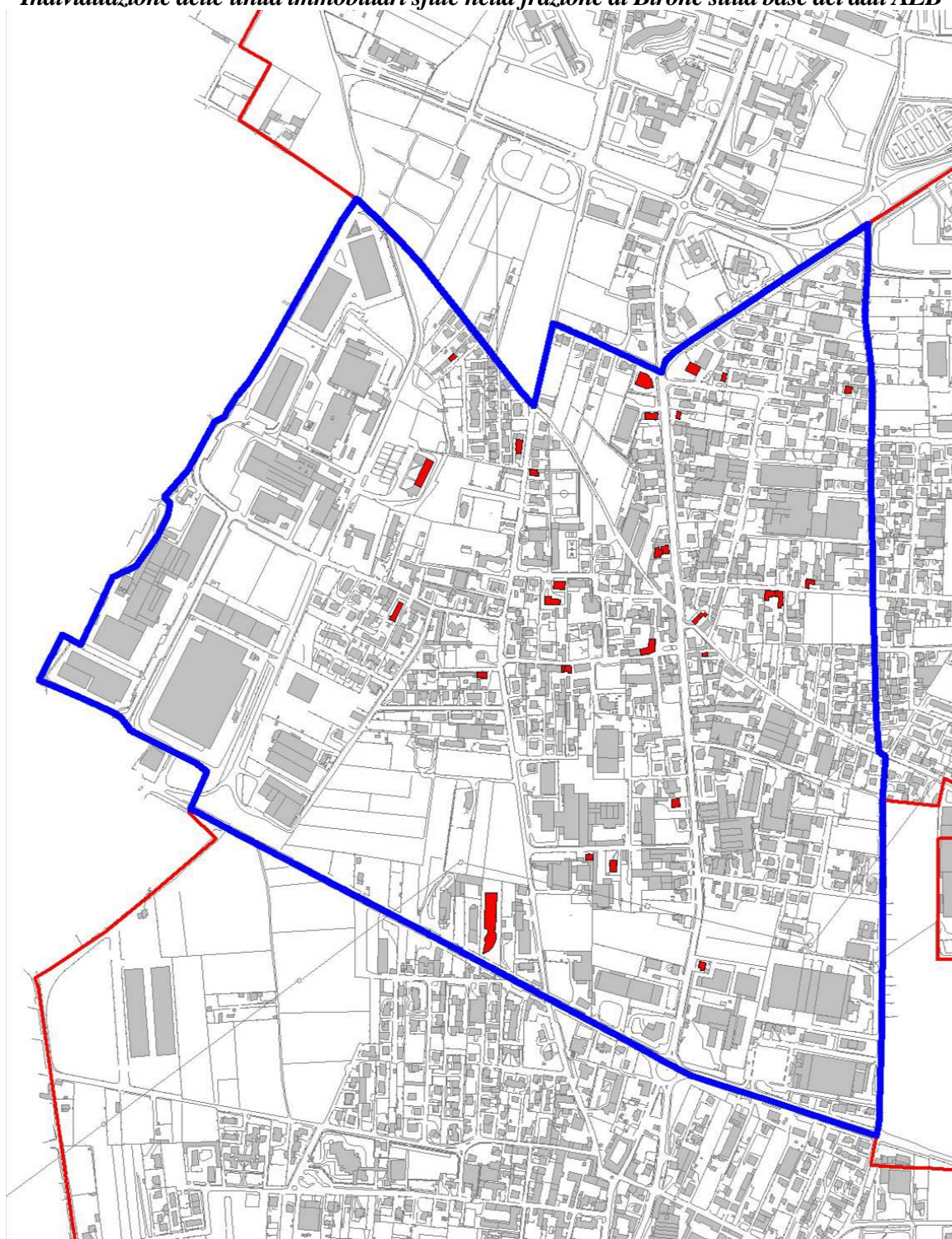
<i>Numero di edifici individuati</i>	<i>Numero di utenze individuate</i>
99	114

Individuazione delle unità immobiliari sfitte nella frazione di Robbiano sulla base dei dati AEB



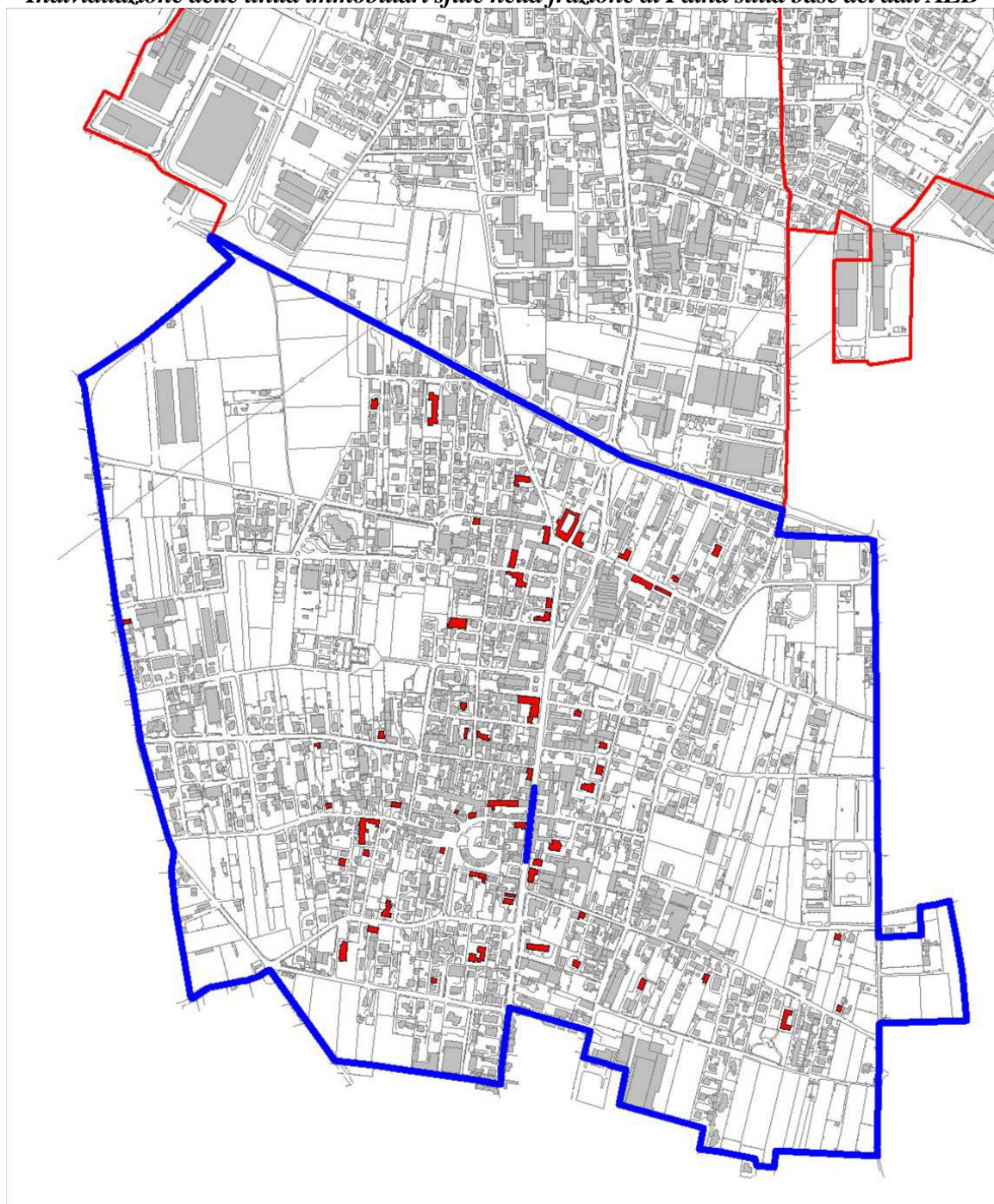
<i>Numero di edifici individuati</i>	<i>Numero di utenze individuate</i>
37	42

Individuazione delle unità immobiliari sfitte nella frazione di Birone sulla base dei dati AEB



<i>Numero di edifici individuati</i>	<i>Numero di utenze individuate</i>
30	30

Individuazione delle unità immobiliari sfitte nella frazione di Paina sulla base dei dati AEB



<i>Numero di edifici individuati</i>	<i>Numero di utenze individuate</i>
64	74

Riepilogando i dati relativi alle unità sfitte secondo i dati AEB, otteniamo

<i>Località</i>	<i>Edifici sfitti (anche parziali)</i>		<i>Utenze sfitte</i>	
	<i>N. edifici</i>	<i>%</i>	<i>N. utenze</i>	<i>%</i>
<i>Giussano</i>	99	43,04	114	43,85
<i>Robbiano</i>	37	16,09	42	16,15
<i>Birone</i>	30	13,04	30	11,54
<i>Paina</i>	64	27,83	74	28,46
	230	100,00	260	100,00

La maggiore entità di unità edilizie sfitte (pari a 99) viene reperita nel capoluogo Giussano, e corrisponde al 43,04% del totale emerso dall'indagine, seguita da Paina con 64 edifici sfitti per il 27,83%; assai simile risulta la distribuzione delle utenze sfitte che, in valori sia assoluti sia percentuali, sostanzialmente ricalca il numero di edifici individuati, a confermare il carattere in prevalenza monofamiliare delle unità edilizie.

8.2.2. I dati provenienti dal censimento urbanistico del 2006

Il censimento urbanistico, effettuato nei mesi invernali del 2006, ha permesso di individuare una serie di abitazioni che presumibilmente possono considerarsi sfitte e, in ogni modo, inutilizzate.

In particolare, sulla base dell'indagine diretta è stato possibile selezionare dalla banca dati ottenuta i differenti edifici che, per le loro condizioni di manutenzione e conservazione, potessero far risultare non utilizzata la singola unità abitativa.

Per di più, oltre alle congetture provenienti dalla compilazione della scheda di rilevamento diretto è stato possibile visionare le migliaia di foto scattate agli edifici, e valutare in questo modo la possibile presenza di elementi quali la carenza di manutenzione, evidenti problemi statici dell'edificio, carenza di servizi che a differente titolo potessero offrire indicazioni utili per classificare l'unità abitativa non utilizzata.

Le unità abitative sfitte individuate in questo modo sono 113, pari al 24,09% del totale; vengono qui riportati alcuni esempi fotografici



Individuazione degli edifici sfitti (anche parzialmente) desunti dal censimento urbanistico (Giussano nord)



Individuazione degli edifici sfitti (anche parzialmente) desunti dal censimento urbanistico (Giussano sud)



8.2.3. I dati provenienti dalla valutazione comparativa tra il censimento urbanistico e il nuovo Afg 2006

Le fotografie riprese in occasione del censimento urbanistico dell'inverno del 2006 e la lettura effettuata sulla base della sovrapposizione degli aerofotogrammetrici 2002 e 2006 hanno consentito di individuare tutte le abitazioni presumibilmente non ancora (o non più) utilizzate, oppure parzialmente utilizzate, che possono assorbire ulteriore domanda abitativa; in tale categoria sono state altresì collocate le due tipologie:

- i) delle più recenti costruzioni, caso in cui si ritrovano tutte quelle, non presenti nell'aerofotogrammetrico del 2002 sulla cui base è stato avviato il censimento urbanistico del 2006, che sono poi state individuate e opportunamente schedate nel censimento; si tratta di abitazioni, spesso già completamente realizzate, che presentano caratteri di totale o parziale inutilizzo, e che perciò sono state segnalate come possibili unità abitative vuote.
- ii) degli edifici ancora in fase di realizzazione, anche parziale; in particolare sono stati individuati tutti i cantieri aperti per la costruzione di nuovi edifici di civile abitazione (senza tuttavia avere a disposizione informazioni complete circa la loro disponibilità⁵).

Si tratta in complesso di quantità in gioco pari a 126 costruzioni, nuove o in corso di realizzazione, come mostrano per esemplificare le fotografie sottostanti:



⁵ In particolare, non era noto se gli edifici in costruzione erano già stati "venduti sulla carta".

8.3. L'entità delle abitazioni sfitte o inutilizzate

I dati ottenuti sia mediante l'utilizzo degli archivi relativi alle utenze AEB, sia sulla base del censimento urbanistico del 2006, sia attraverso la sovrapposizione dell'Aerofotogrammetrico 2002 con quello del 2006 hanno portato a individuare un'entità presumibile di 469 unità sfitte.

Possiamo riepilogare i differenti risultati utilizzando la tabella sottostante:

	<i>Giussano</i>	<i>Robbiano</i>	<i>Birone</i>	<i>Paina</i>	<i>Totale</i>
<i>Dati AEB</i>	99	37	30	64	230
<i>Dati Cens. urb.</i>	73	8	5	27	113
<i>Dati Cens. urb + Afg 2006</i>	53	24	14	35	126
<i>Totale</i>	225	69	49	126	469

Volendo ora riportare i dati in % di riga, avremo:

	<i>Giussano</i>	<i>Robbiano</i>	<i>Birone</i>	<i>Paina</i>	<i>Totale</i>
<i>Dati AEB</i>	43,04	16,09	13,04	27,83	100,00
<i>Dati Cens. urb.</i>	64,60	7,08	4,43	23,89	100,00
<i>Dati Cens. urb + Afg 2006</i>	42,06	19,05	11,11	27,78	100,00
<i>Totale</i>	47,97	14,71	10,45	26,87	100,00

mentre la % per colonna sarà:

	<i>Giussano</i>	<i>Robbiano</i>	<i>Birone</i>	<i>Paina</i>	<i>Totale</i>
<i>Dati AEB</i>	44,00	53,62	61,22	50,79	49,04
<i>Dati Cens. urb.</i>	32,44	11,59	10,20	21,43	24,09
<i>Dati Cens. urb + Afg 2006</i>	23,56	34,79	28,58	27,78	26,87
<i>Totale</i>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

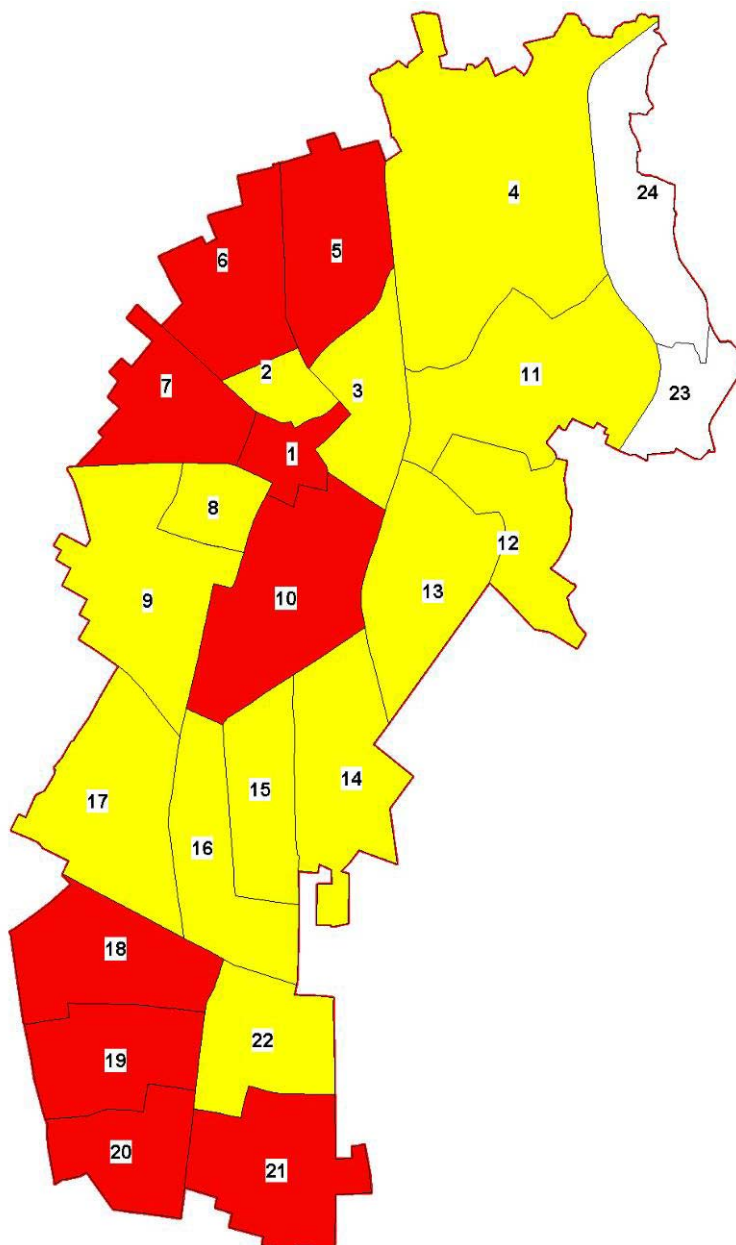
Se calcoliamo ora le % sul totale otteniamo:

	<i>Giussano</i>	<i>Robbiano</i>	<i>Birone</i>	<i>Paina</i>	<i>Totale</i>
<i>Dati AEB</i>	21,11	7,89	6,39	13,65	49,04
<i>Dati Cens. urb.</i>	15,57	1,70	1,07	5,75	24,09
<i>Dati Cens. urb + Afg 2006</i>	11,30	5,12	2,99	7,46	26,87
<i>Totale</i>	47,97	14,71	10,45	26,87	100,00

Dai dati sopra riportati è possibile evidenziare come la maggior parte delle abitazioni considerate sfitte tende a localizzarsi nel capoluogo di Giussano, con quasi il 48%, seguito dalla frazione di Paina col 26,87%.

Di qualche interesse può risultare la suddivisione dei risultati nelle 24 unità urbanistiche di indagine, sulla cui base calcolare il numero assoluto e la percentuale corrispondente di edifici sfitti o inutilizzati; possiamo a tal proposito fare riferimento alla tabella nella pagina successiva.

UUI	Edifici sfitti	
	Numero	%
1	28	5,97
2	17	3,62
3	15	3,20
4	17	3,62
5	27	5,76
6	35	7,46
7	38	8,10
8	11	2,35
9	11	2,35
10	26	5,54
11	20	4,26
12	16	3,41
13	17	3,62
14	16	3,41
15	19	4,05
16	17	3,62
17	13	2,77
18	24	5,12
19	23	4,90
20	38	8,10
21	23	4,90
22	18	3,84
23	0	0,00
24	0	0,00
	469	100,00



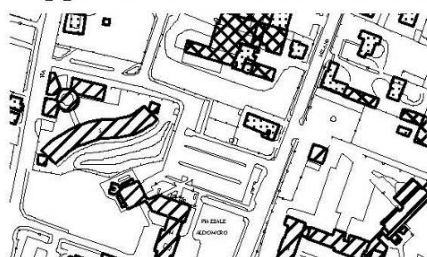
Come è possibile evincere dalla rappresentazione sopra riportata, le unità edilizie sfitte – pur risultando distribuite abbastanza omogeneamente sul territorio comunale – tendono a coinvolgere con maggior enfasi il capoluogo Giussano e la frazione di Paina.

In particolare, le unità urbanistiche d'indagine più interessate sono la 7 e la 20 (con l'8,10% del totale), la 6 (7,46%), la 1 (5,97%), la 5 (5,76%), la 10 (5,54%), la 18 (5,12%), la 19 e la 21 (4,90%).

Numerose abitazioni sfitte si rinvencono anche nelle UUI 2, 3, 4, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 22; nessuna abitazione sfitta si presenta invece nelle UUI 23 e 24.

Legenda della carta 2.8.:

Rappresentazione dell'armatura urbana esistente



Costruzioni civili



Costruzioni di interesse pubblico



Costruzioni artigianali e industriali



Confine comunale



Confine provinciale



Perimetro di parco regionale



Perimetro di parco naturale

Localizzazione delle unità immobiliari sfitte e/o inutilizzate, dedotta dalla spazializzazione cartografica delle utenze gas con contratti NOFO (pagamento del canone in assenza di utilizzo, con comunicazione scritta della condizione disabitata) e NOFN (comunicazione telefonica del non utilizzo momentaneo).

Dati forniti da AEB Trading S.p.a.

Costruzioni civili sfitte e/o inutilizzate: loro localizzazione e numero di unità immobiliari sfitte e/o inutilizzate



Costruzioni civili sfitte e/o inutilizzate, di consolidata realizzazione con 1 unità immobiliare sfitta e/o inutilizzata



Costruzioni civili sfitte e/o inutilizzate, di consolidata realizzazione con 2 unità immobiliare sfitte e/o inutilizzate



Costruzioni civili sfitte e/o inutilizzate, di consolidata realizzazione con 3 unità immobiliare sfitte e/o inutilizzate

Costruzioni civili sfitte e/o inutilizzate: loro localizzazione (il numero di unità immobiliari non è desumibile da dati disponibili di fonte AEB)



Costruzioni civili sfitte e/o inutilizzate, di consolidata realizzazione

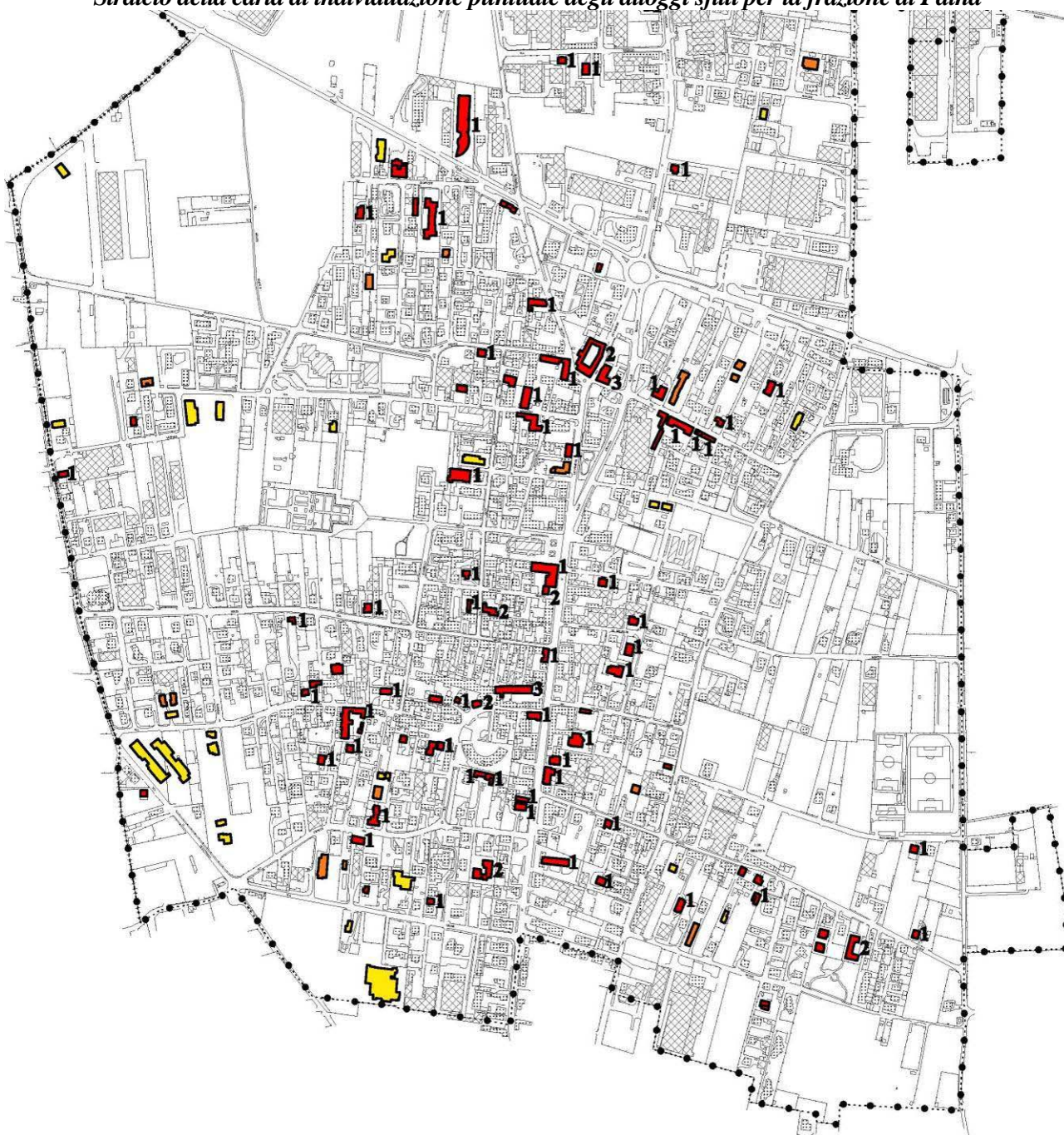


Costruzioni civili sfitte e/o inutilizzate, di recente costruzione



Costruzioni civili sfitte in fase di realizzazione

Stralcio della carta di individuazione puntuale degli alloggi sfitti per la frazione di Paina



8.4. Il rapporto tra le abitazioni sfitte o inutilizzate e lo stock edilizio residenziale complessivo

Dopo aver quantificato per tipologia⁶ l'entità assoluta delle abitazioni sfitte, risulta quanto mai opportuno effettuare una prospezione sul rapporto tra il patrimonio residenziale sfitto e/o inutilizzato e lo stock edilizio residenziale complessivo alla scala comunale; al proposito, si ricorda che la quantificazione e la corrispondente restituzione cartografica delle abitazioni sfitte e/o inutilizzate – che fin qui abbiamo individuato – debbono venir considerate come una fotografia dello stato di fatto, ottenuta miscelando le tre differenti banche dati acquisite in tempi differenti e che, in quanto tale, non permette di valutare il trend temporale della genesi e della

⁶ a) Desunti dalla banca dati AEB; b) desunti dal censimento urbanistico effettuato nel 2006; c) desunti dalla valutazione comparativa tra l'aerofotogrammetrico del 2002 e quello del 2006.

permanenza del fenomeno, a sua volta connesso non solo a questioni di mero carattere edilizio, ma anche sociale ed economico di difficile simulazione.

In altri termini, esiste l'ipotesi che l'entità dello sfitto e/o inutilizzato residenziale – fin qui identificata – diminuisca in un tempo assai prossimo, soprattutto in un contesto immobiliare dinamico come quello brianteo o, al contrario, che aumentino le abitazioni invendute per il più elevato costo dei mutui.

In ogni modo, per completezza analitica correliamo la descrizione dell'entità dello sfitto/inutilizzato a Gius-sano rispetto all'entità residenziale complessivamente esistente nel territorio comunale, evidenziando tutti gli eventuali ambiti dove la presenza di patrimonio immobiliare vuoto rappresenti una quota elevata rispetto al patrimonio occupato; dunque, all'utilizzo delle differenti banche dati disponibili in rapporto alle costruzioni civili rappresentate nella base aerofotogrammetrica del 2006, otteniamo la seguente tabella riepilogativa:

<i>UUI di riferimento</i>	<i>Frazione o capoluogo</i>	<i>Totale delle abitazioni esistenti</i>	<i>Tra le quali, n. di abitazioni sfitte e/o inutilizzate</i>	<i>% abitazioni sfitte e/o inutilizzate sul totale di UUI</i>	<i>% abitazioni sfitte e/o inutilizzate sul totale comunale</i>
1	Giussano	233	28	12,02%	0,51%
2	Giussano	150	17	11,33%	0,31%
3	Giussano	253	15	5,93%	0,28%
4	Giussano	223	17	7,62%	0,31%
5	Giussano	289	27	9,34%	0,50%
6	Giussano	226	35	15,49%	0,64%
7	Giussano	293	38	12,97%	0,70%
8	Giussano	176	11	6,25%	0,20%
9	Giussano	201	11	5,47%	0,20%
10	Giussano	246	26	10,57%	0,48%
11	Robbiano	325	20	6,15%	0,37%
12	Robbiano	275	16	5,82%	0,29%
13	Robbiano	284	17	5,99%	0,31%
14	Robbiano	229	16	6,99%	0,29%
15	Birone	283	19	6,71%	0,35%
16	Birone	219	17	7,76%	0,31%
17	Birone	172	13	7,56%	0,24%
18	Paina	247	24	9,72%	0,44%
19	Paina	315	23	7,30%	0,42%
20	Paina	309	38	12,30%	0,70%
21	Paina	208	23	11,06%	0,42%
22	Paina	256	18	7,03%	0,33%
23	Robbiano	20	0	0,00%	0,00%
24	Giussano	15	0	0,00%	0,00%
		5.447	469	100,00%	8,61%

Come è possibile osservare dalla tabella soprastante, la percentuale di inutilizzato nelle differenti unità urbane di indagine risulta, in alcuni casi, assai alta; in specifico, sono ben sette le UUI espressive di quote superiori al 10%: le UUI 5 (15,49%), UUI 7 (12,97%), UUI 20 (12,30%), UUI 1 (12,02%), UUI 2 (11,33%), UUI 21 (11,06%), UUI 10 (10,57%), raggiungendo in complesso il 47,71% dell'inutilizzato presente sul territorio comunale; di particolare rilevanza, poi, anche le UUI 18 (9,72%) e 5 (9,34%), mentre le restanti UUI presentano un patrimonio inutilizzato variabile dal 5 all'8% del totale degli edifici residenziali⁷ e soltanto due UUI (la 23 e la 24) non presentano abitazioni totalmente o parzialmente sfitte (peraltro, l'entità complessiva delle costruzioni vi risulta comunque assai limitata).

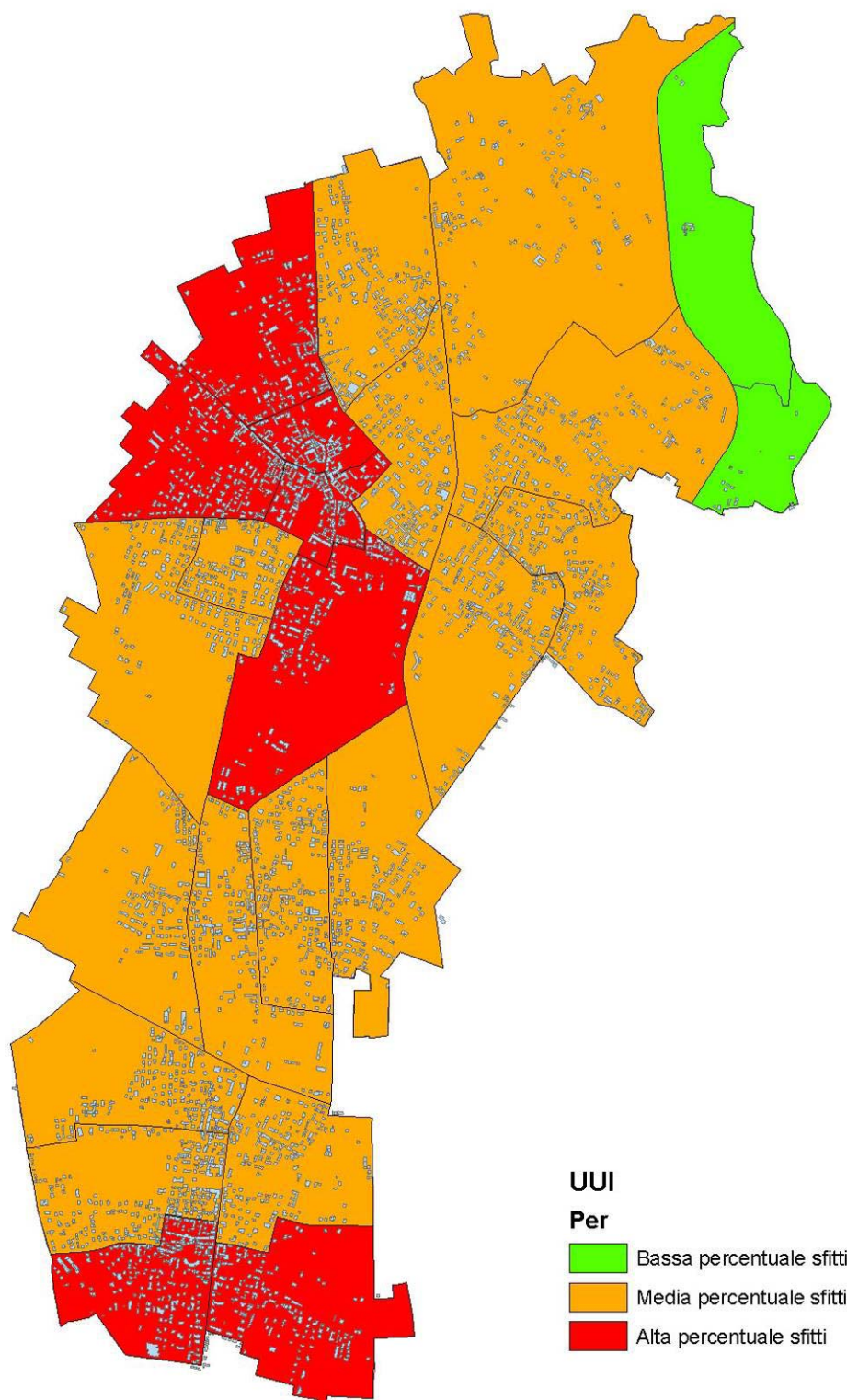
Volendo riassumere i dati per capoluogo e frazioni, abbiamo che:

- i) Giussano, a fronte di un numero di edifici residenziali pari a 2.305 unità, presenta 225 (9,76%) edifici del tutto o in parte inutilizzati;
- ii) a Robbiano si contano complessive 1.133 unità edilizie residenziali, di cui 69 inutilizzate (6,09%);

⁷ In particolare abbiamo la situazione seguente: UUI 16 (7,76%), UUI 4 (7,62%), 17 (7,56%), 19 (7,30%), 22 (7,03%), 14 (6,99%), 15 (6,71%), 8 (6,25%), 11 (6,15%), 13 (5,99%), 3 (5,93%), 12 (5,82%) e 9 (5,47%).

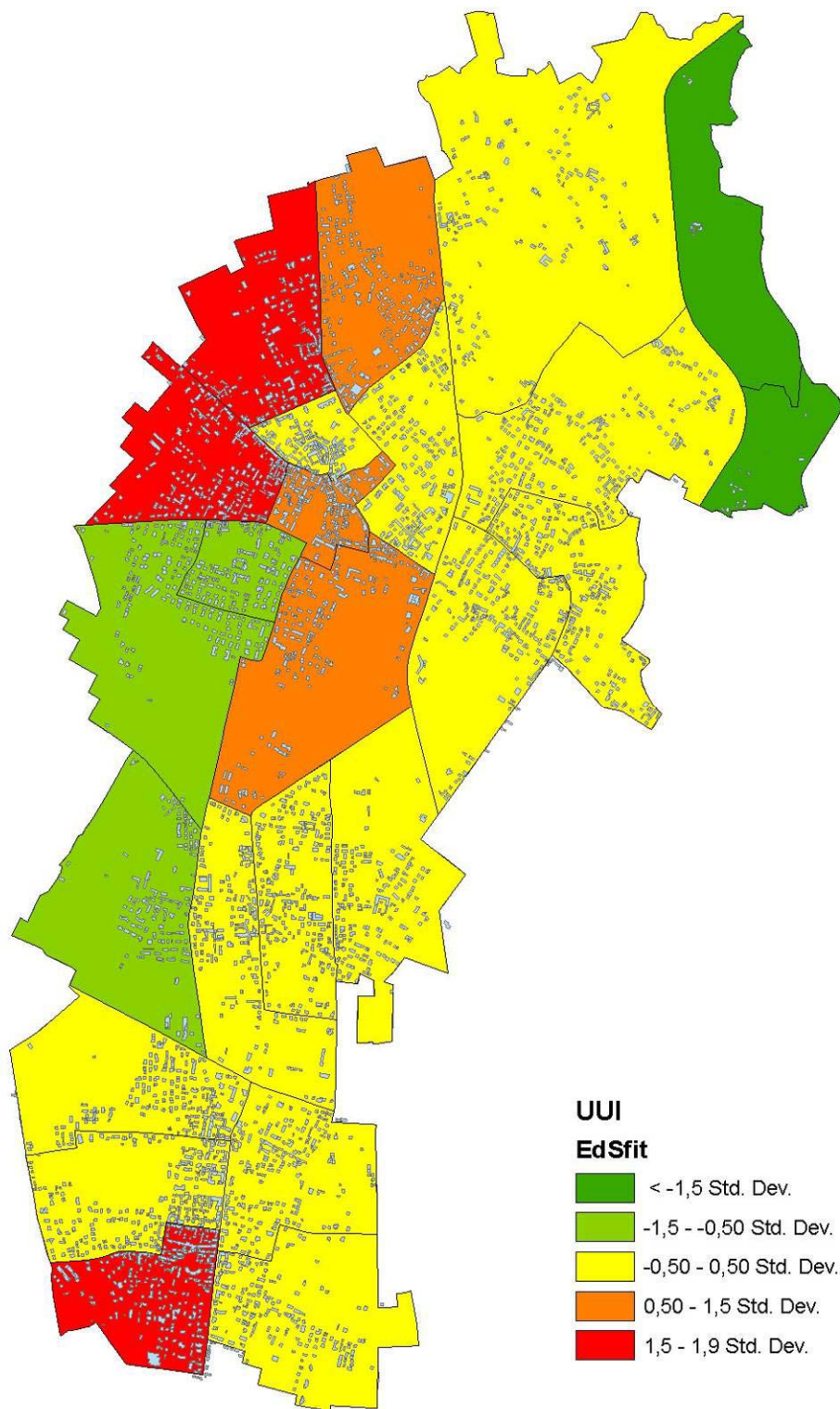
- iii) Birone, rispetto a 674 edifici civili complessivi, presenta 49 unità non utilizzate (per il 7,27%);
- iv) Paina detiene 1.335 costruzioni civili, di cui 126 (11,10%) totalmente o parzialmente non utilizzate;
- v) nel complesso, la quota di abitazioni sfitte e/o inutilizzate sul territorio comunale è di 469 (per l'8,61% dello stock edilizio residenziale del comune, pari a 5.447 unità edilizie).

***Classificazione delle Unità urbanistiche di indagine
per % di sfitti e/o inutilizzati sul numero di edifici civili***



Per una maggior puntualità descrittiva dei dati ottenuti classifichiamo ora le differenti UUI per la deviazione standard⁸, da cui otteniamo:

*Classificazione delle Unità urbanistiche di indagine
per deviazione standard relativa alla % di sfitti e/o inutilizzati*



⁸ La deviazione standard (definita anche “*scarto quadratico medio*”) esprime un valore di dispersione o, per meglio dire, la misura della variabilità di una popolazione o di una variabile casuale, misurando la dispersione dei dati intorno al valore atteso.

Sulla base dei calcoli effettuati è possibile osservare che:

- i) le UUI espressive della maggior quota di sfitti e/o inutilizzati, in relazione al numero di abitazioni, sono le nn. 6, 7 e 20 (da 1,5 a 1,9 della deviazione standard);
- ii) le UUI 1, 5, e 10 presentano una deviazione standard oscillante tra lo 0,5 e l'1,5;
- iii) la deviazione standard per le UUI 8, 9 e 17 oscilla da -0,5 a +1,5;
- iv) le UUI 23 e 24, com'era prevedibile, presentano una deviazione standard inferiore alla media di più di -1,5;
- v) le restanti UUI presentano una deviazione standard che oscilla tra -0,5 e 0,5.

Sulla base della situazione constatata si può sostenere che:

- a) oltre ai processi spontanei del mercato immobiliare in grado di minimizzare la presenza – sul territorio di Giussano – di abitazioni parzialmente e/o totalmente sfitte e/o inutilizzate,
- b) e oltre all'intervento pubblico che solleciti la riqualificazione della (pur ridotta) quota di edifici abbandonati, facendo convergere (laddove possibile) la domanda e l'offerta residenziale anche mediante interventi di carattere de/contributivo (per esempio sull'Ici) e urbanistico/regolativo (per dirne una, agendo sulle volumetrie premiali),
- c) occorre porre particolare attenzione alle UUI che presentano un rapporto elevato tra abitazioni occupate e abitazioni inutilizzate, oppure che esprimano una deviazione standard sopra la media, avviando interventi in grado di prendere forma all'interno sia del Piano di governo del territorio, sia delle politiche sociali comunali, cercando di far convergere la domanda di abitazioni con la corrispondente offerta ed evitando, al contempo, di interferire con le logiche di mercato ma cercando di accompagnarle, ove possibile, in una logica di sostenibilità sociale e insediativa.

Si veda ora la tabella riepilogativa sottostante, nella cui colonna 4 la prima % tra parentesi è riferita alla quota di abitazioni sfitte e/o inutilizzate sul totale di abitazioni censite nella singola UUI, la seconda % tra parentesi è riferita alla quota di abitazioni sfitte e/o inutilizzate sul totale di abitazioni censite alla scala comunale.

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
<i>UUI di riferimento</i>	<i>Frazione capoluogo</i>	<i>Totale delle abitazioni esistenti</i>	<i>Tra le quali, n. e % di abitazioni sfitte e/o inutilizzate (cfr. il dettaglio nelle tre righe del testo soprastante)</i>	<i>Tra le abitazioni sfitte e/o inutilizzate, n. e % di abitazioni vecchie e assoggettate a degrado</i>	<i>Tra le abitazioni sfitte e/o inutilizzate, n. e % di abitazioni nuove (eventualmente in costruzione)</i>
1	Giussano	233	28 (12,02%) (0,51%)	11 (39,29%)	1 (3,57%)
2	Giussano	150	17 (11,33%) (0,31%)	8 (47,06%)	1 (5,88%)
3	Giussano	253	15 (5,93%) (0,28%)	2 (13,33%)	4 (26,67%)
4	Giussano	223	17 (7,62%) (0,31%)	7 (41,18%)	3 (17,65%)
5	Giussano	289	27 (9,34%) (0,50%)	4 (14,81%)	13 (48,15%)
6	Giussano	226	35 (15,49%) (0,64%)	14 (40,00%)	6 (17,14%)
7	Giussano	293	38 (12,97%) (0,70%)	17 (44,74%)	8 (21,05%)
8	Giussano	176	11 (6,25%) (0,20%)	7 (63,63%)	1 (9,09%)
9	Giussano	201	11 (5,47%) (0,20%)	0 (0,00%)	3 (27,27%)
10	Giussano	246	26 (10,57%) (0,48%)	3 (11,54%)	13 (50,00%)
24	Giussano	15	0 (0,00%) (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
Totale	Giussano	2.305	225 (9,76%) (4,13%)	73 (32,44%)	53 (23,56%)
11	Robbiano	325	20 (6,15%) (0,37%)	0 (0,00%)	7 (35,00%)
12	Robbiano	275	16 (5,82%) (0,29%)	1 (6,25%)	4 (25,00%)
13	Robbiano	284	17 (5,99%) (0,31%)	6 (35,29%)	3 (17,65%)
14	Robbiano	229	16 (6,99%) (0,29%)	1 (6,25%)	11 (68,75%)
23	Robbiano	20	0 (0,00%) (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
Totale	Robbiano	1.133	69 (6,09%) (1,27%)	8 (11,59%)	25 (36,23%)
15	Birone	283	19 (6,71%) (0,35%)	4 (21,05%)	5 (26,32%)
16	Birone	219	17 (7,76%) (0,31%)	0 (0,00%)	4 (23,53%)
17	Birone	172	13 (7,56%) (0,24%)	1 (7,69%)	5 (28,46%)
Totale	Birone	674	49 (7,27%) (0,90%)	5 (10,20%)	14 (28,57%)

18	Paina	247	24 (9,72%) (0,44%)	10 (41,67%)	7 (29,17%)
19	Paina	315	23 (7,30%) (0,42%)	2 (8,70%)	6 (26,09%)
20	Paina	309	38 (12,30%) (0,70%)	7 (18,42%)	12 (31,58%)
21	Paina	208	23 (11,06%) (0,42%)	7 (30,43%)	5 (21,74%)
22	Paina	256	18 (7,03%) (0,33%)	1 (5,56%)	5 (27,78%)
Totale	Paina	1.335	126 (9,44%) (2,31%)	27 (21,43%)	35 (27,78%)
Totale comunale		5.447	469 (100,00%) (8,61%)	113 (24,09%)	127 (27,08%)

Si rileva dalla tabella soprastante come la Σ delle entità assolute e percentuali relative agli sfitti e/o inutilizzati (colonna 5 = *abitazioni vecchie e assoggettate a degrado*, colonna 6 = *abitazioni nuove, eventualmente in costruzione*) non rispecchi l'interesse degli sfitti e/o inutilizzati per UUI (= 100,00%); e pertanto:

- a) poiché la colonna 5 presenta i dati derivanti dal censimento urbanistico effettuato nel 2006 (come abbiamo argomentato nel precedente paragrafo 8.2.1):
- b) e poiché la colonna 6 esprime la verifica effettuata incrociando il censimento urbanistico 2006 con la base areofotogrammetrica 2007, per verificare la sussistenza di abitazioni nuove e/o in costruzione non rilevate durante le operazioni censuarie del 2006 (come ancora si ricava nel precedente paragrafo 8.2.1),
- c) si deduce allora che – risultando, l'entità complessiva in colonna 4, quella derivante dalla base dati fornita da AEB per *tutte* le utenze con contratti e consumi rivelatori di situazioni sfitte e/o inutilizzate – essa esprime tuttavia un dato rispetto a cui le colonne 5 e 6 rappresentano *una parte*, sicuramente espressiva di patrimonio edilizio vecchio e assoggettato a degrado oppure nuovo, eventualmente in costruzione, ma senza tuttavia quella *x*, derivante da [colonna 4 – (colonne 5 + 6)], di cui non ci è possibile offrire alcuna classificazione soprattutto perché (come si evince dai legenda della carta n. 2.8) sono, appunto, costruzioni il cui numero di unità immobiliari non è desumibile dai dati disponibili di fonte AEB.

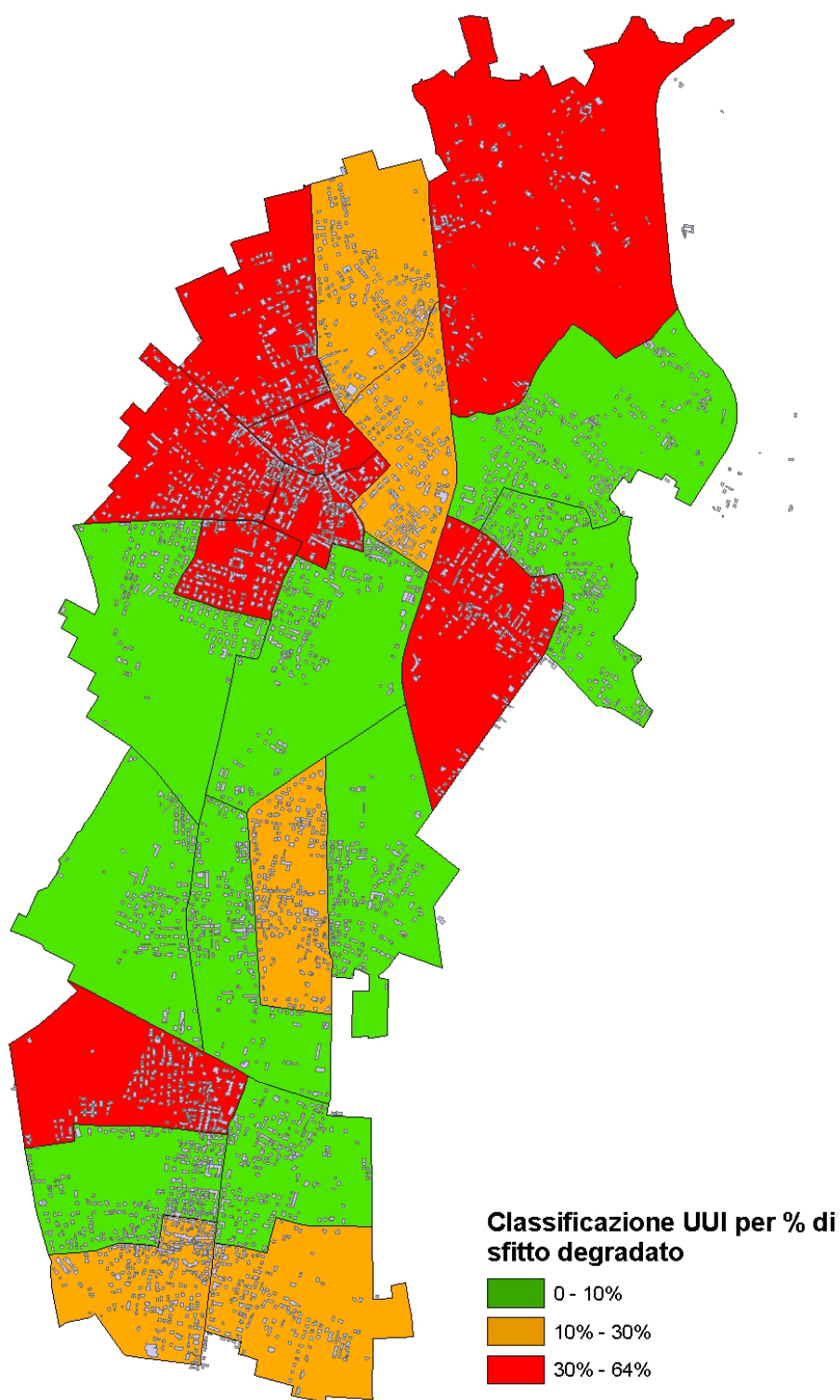
In ogni modo, rispetto alla tabella soprastante appare di qualche interesse valutare le 24 unità urbanistiche di indagine per capire se le percentuali di sfitti, classificati per tipologia, acquistino un peso rilevante nei confronti del totale delle abitazioni sfitte (per UUI); si evidenzia così dall'esame dei dati che – eccetto il capoluogo Giussano, che presenta un'entità di sfitti e/o inutilizzati per degrado (32,44%) superiore a quella per nuove abitazioni (23,56%) – le frazioni di Robbiano, Birone e Paina presentano una situazione opposta; tuttavia, giova qui ricordare che le differenze tra le due tipologie, assai marcate a Robbiano (11,59% degradate, 36,23% nuove abitazioni, Δ 24,64%) e Birone (10,20% degradate, 28,57% nuove abitazioni, Δ 18,37%), risultano senz'altro più limitate a Paina (21,43% degradate, 27,78% nuove abitazioni, Δ 6,35%), a conferma che nel centro storico di Paina molti edifici risultano sfitti per un pessimo stato manutentivo.

Sulla scia di tali osservazioni è possibile derivare i seguenti assunti:

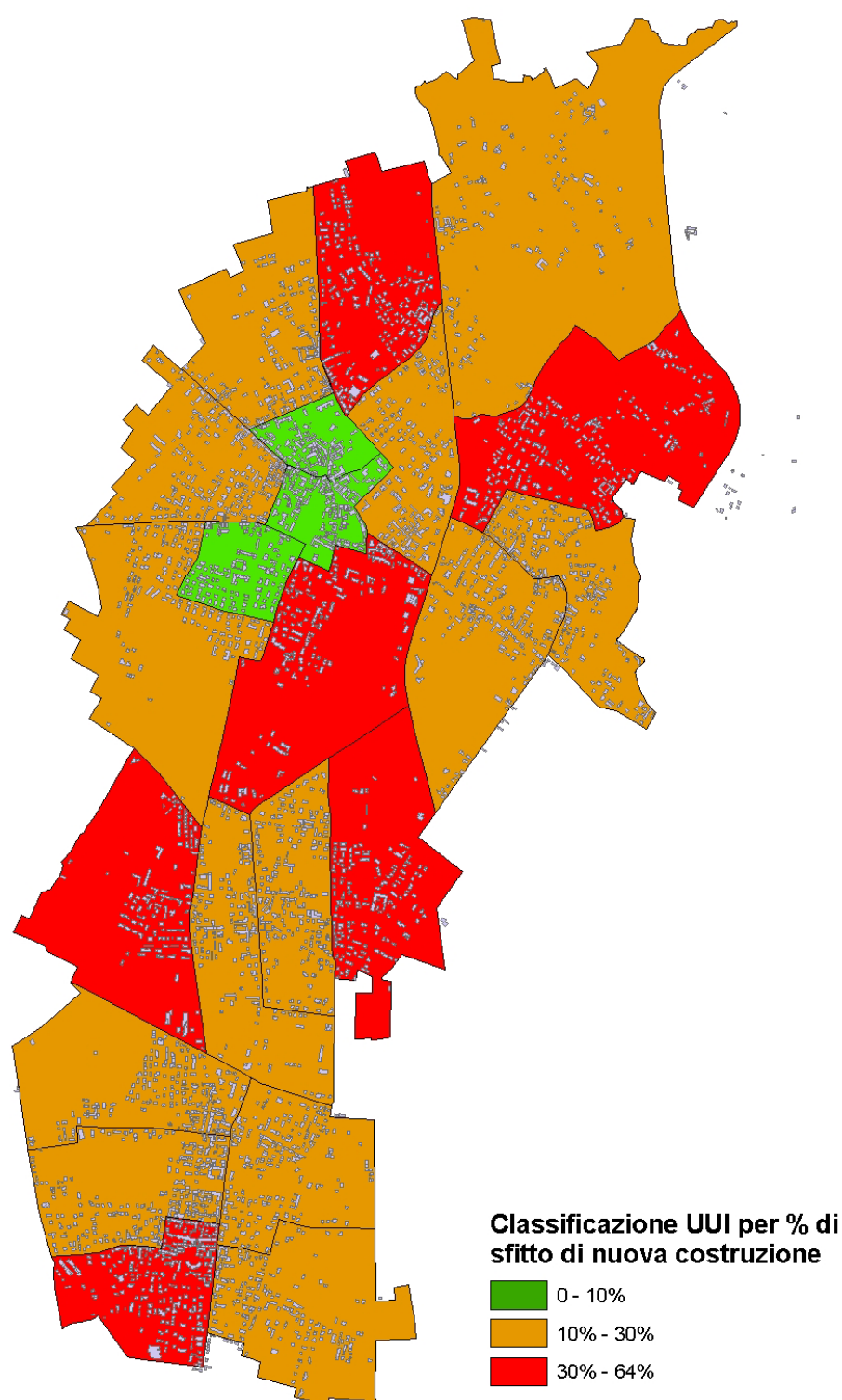
- i) nel capoluogo di Giussano e nella frazione di Paina è necessario porre particolare attenzione al recupero del patrimonio edilizio esistente, per rispondere alle sollecitazioni provenienti dalla popolazione locale in termini sia di domanda abitativa sia di qualità del tessuto urbano;
- ii) nelle frazioni di Robbiano e Birone l'attenzione dev'essere focalizzata negli sfitti derivanti dalle nuove costruzioni (eventualmente in fase di realizzazione), per valutare l'opportunità di insediare nuove quote residenziali quando le esistenti hanno difficoltà a inserirsi nel mercato immobiliare;
- iii) l'UUI 8 (il centro di Giussano) presenta la percentuale maggiore di sfitti dovuti a degrado (63,63% del totale), per cui risulta necessario attivare una serie di interventi di riqualificazione delle costruzioni degradate;
- iv) sulla scia di tutto ciò, pari importanza rivestono le UUI 1 (39,29%), 2 (47,06%), 4 (41,18%), 6 (40,00%), 7 (44,74%), 13 (35,29%), 18 (41,67%), 21 (30,43%);
- v) l'UUI 14 (Robbiano) presenta la percentuale maggiore di sfitti per nuova costruzione (68,75%), facendo presupporre un'offerta abitativa assai maggiore della domanda.

Restituiamo graficamente i dati fin qui descritti con l'avvertenza che – avendo normalizzato i valori relativi alle differenti tipologie di sfitti col numero di sfitti totale per UUI – le UUI 23 e 24, non presentando unità immobiliari sfitte nel rispettivo file, non vengono rappresentate.

Carta di classificazione delle UUI per % di sfritto derivante da degrado



Carta di classificazione della UUI per % di sfritto derivante da nuova costruzione



Come si è rivelato prevedibile, le UUI 1, 2 e 8 – nella loro posizione centrale – presentano livelli molto bassi di sfritto e/o inutilizzato in edifici di nuova costruzione (un solo sfritto, con % sempre inferiori al 10% degli

sffitti totali); particolarmente interessate da interventi di nuova edificazione risultano le UUI 5, 10, 11, 14, 17 e 20, mentre le restanti UUI presentano valori che possiamo considerare intermedi (dal 10 al 30%).

Concludendo, possiamo riferirci alla tabella sottostante che evidenzia le priorità di valutazione delle singole UUI per tipologia di sfitto e/o inutilizzato, premesso che l'obiettivo di una riqualificazione del tessuto urbano mediante interventi sugli immobili degradati deve interessare l'intero territorio comunale.

<i>UUI</i>	<i>Azioni da intraprendere</i>
1, 2, 4, 6, 7, 8, 13, 18	Azioni di riqualificazione di parti del tessuto urbano
5, 10, 11, 14, 17 e 20	Azioni di riqualificazione di parti del tessuto urbano Azioni relative all'incontro tra domanda e offerta di abitazioni, con risvolti sull'opportunità di insediare nuove quote residenziali

La banca dati qui commentata rappresenta una risorsa di notevole interesse per l'avvio di azioni atte alla riqualificazione del territorio comunale e, pertanto, risultando fortemente correlata alle dinamiche del mercato immobiliare se ne auspica un aggiornamento almeno semestrale nell'ambito del Sistema informativo territoriale comunale, in maniera da far collimare periodicamente le differenti esigenze della domanda abitativa con l'offerta esistente sul territorio di Giussano.

8.5. Le incombenze derivanti dall'applicazione della Delibera di Giunta provinciale 24 maggio 2006, n. 332, recante: *“Indicazioni per l'attività istruttoria provinciale in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il Ptcp nel periodo transitorio sino all'adeguamento del Ptcp vigente alla Lr 12/2005”*

È oltremodo noto come il Piano di governo del territorio debba risultare compatibile con lo strumento di programmazione e pianificazione provinciale e, in particolare, con i suoi aspetti di stampo paesaggistico e naturalistico; di conseguenza, la procedura di verifica a suo tempo introdotta dalla Lr. 1/2000 prevede che la Provincia acquisisca lo strumento urbanistico comunale e ne valuti la *“coerenza complessiva e le strategie individuate rispetto agli indirizzi provinciali nonché [il] recepimento delle disposizioni di Ptcp”*.

L'atto di Giunta provinciale che nel seguito si esaminerà – oltre a revocare precedenti determinazioni⁹ – vuole fornire un *“quadro di riferimento e indicazioni per le valutazioni di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il Ptcp nel periodo transitorio, sino all'adeguamento del Ptcp vigente alla Lr. 12/2005”* e, in particolare, definisce le procedure e gli adempimenti necessari sia alla verifica di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali, sia all'applicazione di specifiche disposizioni contenute nel Ptcp, per concludere con l'elencazione e la corrispondente spiegazione degli allegati che debbono accompagnare l'invio alla Provincia di Milano dello strumento urbanistico comunale adottato.

8.5.1. Procedure e adempimenti per la verifica di compatibilità

L'Amministrazione comunale che adotta il proprio Piano di governo del territorio è tenuta a:

- x) darne comunicazione alle amministrazioni confinanti, soprattutto in presenza di interventi di trasformazione significativi prossimi ai confini comunali;
- y) trasmettere alla Provincia di Milano, Settore Piani e programmi urbanistici, DC Pianificazione e assetto del territorio¹⁰, i seguenti elaborati: **1)** Documento di piano di cui alla Dgr 29 dicembre 2005, n. 8/1681, *“Modalità per la pianificazione comunale”*, completo della documentazione di cui all'Allegato “A” *“Contenuti paesaggistici del Pgt”*; **2)** rapporto ambientale di cui alla Dgr 29 dicembre 2005, n. 8/1681,

⁹ E' revocata la: i) deliberazione di Giunta provinciale 3 dicembre 2003, n. 826/03 *“Prime determinazioni in merito all'istruttoria e alla verifica di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il Ptcp”*; ii) deliberazione 15 dicembre 2004, n. 1038/04 *“Determinazione in merito alla verifica di compatibilità, ai sensi dell'art. 22 delle Nda del Ptcp, degli strumenti urbanistici comunali”*.

¹⁰ In doppia copia, di cui una conforme all'originale.

“Modalità per la pianificazione comunale” (art. 2.2); **3)** studio geologico di cui alla Dgr 29 dicembre 2005, n. 8/1681, “*Criteri e indirizzi per la componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di governo del territorio*”, completo di autocertificazione di cui al relativo allegato 15 e di eventuali pareri espressi dalla Regione, secondo quanto indicato nei richiamati criteri; **4)** scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità, comprendente la cartografia dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente e la cartografia del consumo di suolo; **5)** cartografia di confronto degli ambiti agricoli adottati nello strumento urbanistico in esame rispetto alle zone territoriali omogenee E di cui al Dim. 1444/1968, comunque denominate, individuate dal Prg vigente (recanti, nel caso della loro riduzione, l’espressione di adeguati motivi).

Qualora si verifichi il caso di incompatibilità tra lo strumento urbanistico in esame e il Ptcp, il comune procederà ai corrispondenti adeguamenti che dovranno trovare riscontro nella delibera di approvazione del Pgt.

8.5.2. Alcune disposizioni relative alla normativa di Ptcp, evidenziate dalla Dgp 332/2006

La delibera di Giunta provinciale 24 maggio 2006, n. 332 fornisce alcuni indirizzi applicativi, concernenti le disposizioni contenute nelle Norme di attuazione del Ptcp riferite sia agli elementi costitutivi della componente paesistico/ambientale (con particolare riguardo alle previsioni relative alla tutela e valorizzazione del paesaggio, alla difesa del suolo e alla tutela e sviluppo degli ecosistemi), sia alle regole di consumo di suolo non urbanizzato, alla quantificazione degli indicatori di sostenibilità e, infine, agli specifici contenuti sul sistema della mobilità.

8.5.2.1.

La Dgp, nell’evidenziare che le prescrizioni di natura diretta¹¹ (art. 4 Nda) ricadono sulle tematiche paesistico/ambientali e di difesa del suolo, prescrive che “*fino all’approvazione del Pgt il Ptcp, ai sensi dell’art. 33 delle Nta, assume come ambiti agricoli aventi carattere prescrittivo e prevalente ai sensi del c. 2, art. 18 della Lr. 12/2005 gli ambiti destinati dai Prg a zona agricola ricompresi in zona territoriale omogenea “E” di cui al Dim 1444/1968, o assimilabile*”; in particolare il comune è chiamato, nel caso di nuovo suolo da urbanizzare, a predisporre una cartografia di confronto tra le zone agricole definite dallo strumento urbanistico vigente e dal Pgt in esame e, nel caso in cui quest’ultimo le riduca, dovrà adeguatamente motivarlo.

8.5.2.2.

Anche nel caso in cui, in sede di approfondimento paesistico, le risultanze dovessero discostarsi dalle indicazioni provenienti dal Ptcp si palesa la necessità di un’adeguata motivazione ed esplicitazione dei criteri e finalità utilizzate, nonché di un’adeguata normativa¹².

Viene ricordato inoltre che “*tutte le elaborazioni, acquisite mediante l’elaborazione del quadro conoscitivo attinenti alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti, andranno riportate nella carta del paesaggio, mentre la successiva fase interpretativa e valutativa andrà sintetizzata mediante l’elaborazione della “carta di sensibilità paesistica dei luoghi” che individuerà nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi di maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità paesaggistica*”.

8.5.2.3.

Di particolare interesse risultano le indicazioni relative all’applicazione delle regole di consumo di suolo non urbanizzato; in particolare, la Dgp evidenzia che le regole di consumo di suolo hanno valore orientativo e di indirizzo e sono da applicarsi a tutti quegli strumenti urbanistici che individuino, ai sensi delle Nda, nuovo suolo urbanizzabile.

Qualora l’Amministrazione comunale identifichi nuove aree di trasformazione deve predisporre sia la carta dell’attuazione dello strumento urbanistico vigente, sia la carta del consumo di suolo e, inoltre, la scheda in-

¹¹ Le prescrizioni dirette non si applicano al territorio compreso all’interno dei parchi regionali.

¹² Giova qui ricordare che “*le prescrizioni del Ptcp sono direttamente prevalenti sulla disciplina comunale e dovranno essere recepite nella strumentazione urbanistica comunale*”.

formativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità (Tabella A) nonché la definizione degli incrementi del consumo nella corrispondente scheda (Tabella B).

Non si considerano – al fine dell'applicazione delle regole di consumo di suolo – i seguenti casi:

- i) zone di espansione già previste dallo strumento urbanistico vigente e riconfermate o ricollocate nel nuovo strumento urbanistico;**
- ii) aree destinate a interventi di rilevanza sovracomunale di cui all'art. 81 delle NdA del Ptcp.**

8.5.2.4.

Con particolare riferimento al sistema della mobilità, al Comune è richiesto di effettuare una valutazione del carico urbanistico delle previsioni individuate dal Pgt.

La verifica della sostenibilità del carico urbanistico delle previsioni è sviluppata con riferimento: **i) alla stima dei carichi determinati dai pesi insediativi; ii) agli interventi verificati rispetto ai criteri di accessibilità; iii) alle specifiche esigenze di accessibilità; iv) alle trasformazioni e connessioni lungo la viabilità extraurbana; v) alle opere e politiche per la mobilità.**

8.5.3. La sintesi delle prescrizioni derivanti dalla Dgp 24 maggio 2006, n. 332

Volendo ora sintetizzare le indicazioni operative provenienti dalla Dgp, utili alla predisposizione del Piano di governo del territorio di Giussano, si rende necessaria la redazione dei seguenti elaborati cartografici:

- 1) carta di confronto tra le zone agricole definite dallo strumento urbanistico vigente e dal Pgt (con illustrazione dei motivi nel caso in cui si verificano riduzioni);**
- 2) carta del consumo di suolo;**
- 3) carta del paesaggio, caratterizzata da tutti i componenti di carattere paesistico identificati nel quadro descrittivo del Documento di piano;**
- 4) carta di sensibilità paesaggistica dei luoghi, che individuerà nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a differente grado di sensibilità/vulnerabilità;**
- 5) carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, e redazione delle Tabelle A e B (scheda informativa e attestazione per la valutazione di compatibilità);**
- 6) carta della verifica di sostenibilità del carico urbanistico relativo alle previsioni definite dal Pgt.**