

**3) residui di torrione, presso la cascina Torre – Decreto Min. Beni Culturali e Ambientali del 22 settembre 1912.**

L'edificio deve il suo nome alla torre<sup>1</sup> di origine medievale inserita nell'angolo settentrionale dell'omonima cascina, ampliata tra il 1500 e il 1600; la sua altezza, originariamente di 25 metri, permetteva di controllare tutto lo spazio circostante, subì danni nell'incendio del 1822 e venne modificata nella ricostruzione del 1959. Ancora nell'Ottocento fu sottoposta ad altre trasformazioni: il proprietario, marchese Carlo Emanuele Mazenta<sup>2</sup>, volle che la torre fosse ampliata e al contempo abbassata al livello della cascina; altri cambiamenti vennero poi effettuati per realizzare una modifica della viabilità che permettesse l'inserimento dell'edificio nel circuito delle altre cascine (prima era connesso solo e direttamente al centro abitato); infine, la cascina appare oggi stata completamente riqualificata.

**4) Cascina Dosso, localizzata in angolo tra le vie Ugo Foscolo e della Tecnica – Decreto Min. Beni Culturali e Ambientali del 22 giugno 1981.**

Localizzata in un'area densamente edificata e caratterizzata principalmente da strutture industriali, il contesto territoriale di questa cascina risulta assai più trasformato del contesto che invece caratterizza le cascine poste nell'area settentrionale di Giussano. La cascina Dosso è situata in un area di confine tra il centro abitato di Birone e l'area industriale di via dell'Artigianato e via dell'Industria: il suo contesto, di per sé non particolarmente curato, rappresenta un'area periferica dove è evidente lo stato di degrado.

Nonostante il grande valore storico e culturale (poiché ha mantenuto nel corso del tempo l'originaria forma e struttura) l'organismo risulta abbandonato, e solo interventi manutentivi profondi potranno salvare tale importantissima testimonianza.

## 2.2 Immobili a rischio di compromissione o degrado

Il Piano delle regole “*individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante*” (lett. c, c. 1, art. 10 Lr. 12/2005).

Per evadere tale incombenza, s'è fatto affidamento sul censimento urbanistico effettuato nel dicembre 2006 in base al quale è stato possibile evidenziare tutti gli edifici che presentavano uno stato di compromissione e/o degrado manifestatosi nell'inutilizzo dell'immobile.

L'individuazione di queste realtà s'è basata non solo sulle valutazioni del personale chiamato a predisporre il censimento ma anche sulle migliaia di fotografie scattate agli immobili, che hanno offerto l'opportunità di studiare più attentamente il degrado in corso.

Grazie all'ausilio del censimento urbanistico eseguito capillarmente su tutto il territorio di Giussano è stato possibile individuare, nell'insieme degli edifici che caratterizzano il tessuto urbano comunale, le costruzioni degradate nonché quegli edifici che – pur non potendosi classificare in assolute condizioni di degrado – sono tuttavia apparsi contraddistinti da un mediocre stato manutentivo (annerimento, macchie e alonature irregolari sulle facciate, serramenti in cattivo stato di manutenzione ecc.).

Nella prima tipologia – costruzioni degradate – ricadono 116 immobili (stato manutenzione 1) mentre nella seconda tipologia – costruzioni in mediocre stato manutentivo – si contano ben 931 edifici (stato manutenzione 2).

<sup>1</sup> Sottoposta a vincolo con Decreto Ministeriale del 22 settembre 1912.

<sup>2</sup> L'edificio è stato posseduto da diverse famiglie, tra le quali ricordiamo tra il '600 e l'800 i Giussani e i Mazenta.



<i>Manutenzione 1</i>			<i>Manutenzione 2</i>						
040-001	053-031	029-022	040-004	085-005	094-040	105-006	001-028	034-020	061-055
040-002	054-003	029-029	041-005	087-015	098-006	105-009	002-006	035-049	157-008
040-003	055-015	029-073	041-006	087-017	098-007	105-023	002-012	035-050	109-003
040-005	055-022	029-122	043-008	087-019	098-009	105-024	002-013	035-085	109-005
041-002	055-035	029-124	043-009	088-006	098-010	105-026	005-001	035-092	109-006
043-007	058-021	029-138	044-002	088-010	098-011	105-030	005-007	036-001	109-020
045-005	059-011	029-139	045-002	088-011	099-002	105-036	005-028	036-002	109-021
045-022	061-038	029-141	045-003	088-012	099-006	105-047	005-030	036-009	109-023
072-011	168-001	029-158	045-004	088-018	099-010	105-052	005-032	036-015	109-026
074-040	111-008	029-DEM	045-007	088-030	100-003	105-055	005-050	042-010	109-036
076-008	113-003	030-017	045-008	089-007	100-008	107-004	005-053	047-005	110-021
076-030	114-023	030-018	045-011	089-012	100-012	107-010	006-018	048-005	110-024
076-066	120-004	030-019	045-012	089-013	100-015	107-012	006-027	049-005	110-025
076-075	126-001	030-032	045-019	089-022	100-024	107-015	006-031	049-008	110-028
080-013	127-003	030-033	046-007	089-038	100-028	107-016	006-032	049-011	110-033
080-014	138-048	030-034	046-012	089-039	100-030	107-020	009-002	049-013	111-001
080-016	143-002	037-019	046-015	090-006	100-035	164-002	009-007	050-001	111-002
088-029	146-003	039-028	067-004	090-007	100-038	164-007	009-009	050-005	111-008
089-015	146-024	039-029	067-008	090-012	100-039	164-011	009-011	050-017	111-012
090-009	146-027	039-031	069-013	090-017	100-043	164-012	010-001	051-004	111-014
100-001	149-013	039-032	070-001	090-038	100-044	164-015	015-013	053-002	111-015
101-012	151-004	039-033	070-003	090-039	101-001	164-016	015-018	053-014	111-016
105-015	154-011	039-034	072-003	091-005	101-003	164-024	015-019	053-020	111-017
105-028	065-080	039-060	072-010	091-009	101-009	165-020	015-020	053-023	111-018
105-037	086-011	039-061	074-035	092-008	101-013	165-024	016-004	053-028	111-022
105-043	096-016	039-062	075-009	092-010	101-014	165-027	016-006	053-030	111-024
105-054	065-080	064-016	076-009	092-011	102-002	165-029	017-001	054-008	111-025

107-019	011-023	065-064	076-010	093-001	102-011	165-030	017-006	055-014	111-026
164-021	011-024	065-074	076-011	093-002	102-012	165-031	017-007	055-020	111-027
164-022	011-025		076-012	093-007	102-030		017-009	055-030	111-028
001-003	011-026		076-016	093-008	102-031		027-031	057-021	111-029
001-018	011-028		076-032	093-009	104-002		027-034	058-001	111-030
001-031	011-063		076-033	093-012	104-012		027-041	058-003	111-031
002-003	013-079		076-037	093-017	104-014		027-043	058-037	111-032
002-004	018-026		076-058	093-019	104-017		027-044	058-041	112-004
002-005	018-027		076-073	093-022	104-028		027-046	059-004	112-007
005-019	019-009		076-076	093-023	104-030		027-048	060-001	112-008
006-012	019-010		076-077	093-024	104-031		031-003	061-009	113-001
006-020	019-011		076-086	093-030	104-032		031-009	061-011	113-002
010-005	020-003		076-099	093-033	104-033		031-016	061-033	113-003
017-011	022-034		076-104	093-034	104-034		031-024	061-036	114-005
031-026	022-035		080-003	094-002	104-035		031-025	061-037	114-009
035-089	022-038		080-012	094-004	104-045		031-031	061-043	114-010
036-012	028-015		080-019	094-019	104-047		031-037	061-046	114-011
036-013	029-001		084-007	094-020	104-048		034-015	061-051	114-012

Manutenzione 2									
114-023	121-029	128-010	137-009	139-030	145-004	150-011	153-022	013-072	028-013
114-024	121-030	128-014	137-018	139-031	145-005	150-012	154-003	013-073	028-014
114-025	121-036	129-003	138-003	139-032	145-006	150-014	154-006	013-078	028-018
114-035	121-037	130-004	138-009	139-033	145-007	150-015	154-007	018-006	028-029
114-037	121-040	130-005	138-010	139-034	146-002	150-019	154-008	018-017	028-032
114-043	121-041	130-012	138-011	139-035	146-003	150-023	154-009	018-018	028-033
114-046	121-045	130-013	138-012	139-036	146-004	150-024	154-011	018-021	028-037
114-049	121-046	130-014	138-013	139-038	146-013	150-025	154-021	018-022	029-002
115-001	122-002	130-015	138-014	139-039	146-014	150-028	154-029	018-023	029-004
115-002	122-003	130-016	138-016	139-041	146-017	150-034	154-032	018-028	029-006
115-004	122-004	131-001	138-020	139-042	146-018	150-036	154-035	018-031	029-007
116-001	122-005	131-002	138-021	139-043	146-023	150-037	154-038	018-037	029-013
116-003	122-010	131-004	138-022	139-044	146-024	150-NO1	154-042	019-003	029-014
116-004	123-001	131-007	138-023	139-045	146-026	151-001	003-002	019-004	029-020
116-005	123-002	131-009	138-024	139-048	146-027	151-002	004-003	019-005	029-021
117-003	123-004	131-010	138-025	139-049	147-001	151-004	004-016	019-006	029-026
117-004	123-006	132-001	138-032	139-050	147-006	151-005	004-020	019-007	029-028
117-013	123-007	132-003	138-034	139-054	147-012	151-007	007-003	019-008	029-030
117-015	123-008	132-004	138-036	139-055	147-014	151-008	007-007	019-018	029-031
118-001	124-004	132-005	138-037	139-058	147-016	151-009	007-012	019-019	029-038
118-002	124-005	132-007	138-038	139-060	147-017	151-010	007-015	019-024	029-042
118-003	124-009	132-008	138-039	139-061	147-018	151-011	007-016	019-025	029-044
118-004	125-002	132-008	138-040	139-062	148-003	151-012	008-006	019-026	029-059
119-002	125-003	132-009	138-042	139-063	148-004	151-015	008-007	019-030	029-062
119-003	125-005	132-011	138-044	139-064	148-005	151-017	008-010	020-007	029-064
119-004	125-007	132-013	138-048	140-006	148-006	151-018	008-011	021-002	029-065
119-006	125-008	132-014	138-049	140-007	148-007	151-019	008-023	021-005	029-066
119-007	126-001	133-001	139-001	140-008	148-008	151-020	011-002	021-008	029-074
119-008	126-003	133-002	139-002	140-010	148-009	151-022	011-003	021-012	029-077
119-013	126-004	133-004	139-003	140-014	148-010	151-023	011-027	021-017	029-079
120-002	126-005	133-005	139-004	141-002	148-011	151-024	011-029	021-018	029-084
120-004	126-006	133-006	139-005	141-003	148-012	151-026	011-030	022-003	029-085
120-005	126-007	133-007	139-006	141-012	148-013	152-003	011-032	022-005	029-089
120-006	126-012	133-008	139-007	142-002	148-015	152-005	011-034	022-007	029-091
120-007	126-019	133-009	139-008	142-012	148-016	152-007	011-036	022-010	029-097

120-008	126-020	133-010	139-010	142-014	148-018	152-008	011-038	022-012	029-099
120-012	126-021	133-013	139-011	142-N01	148-023	152-015	011-059	022-013	029-106
120-013	126-022	134-001	139-012	143-002	148-025	152-016	011-062	022-015	029-111
120-015	126-023	134-003	139-013	143-003	148-027	152-018	012-010	022-020	029-115
120-016	126-025	134-004	139-014	143-004	148-029	152-019	013-001	022-026	029-116
120-018	126-027	134-005	139-015	144-001	149-002	152-020	013-007	022-030	029-117
120-019	126-029	134-006	139-017	144-002	149-003	152-021	013-009	022-032	029-119
120-022	126-030	134-014	139-019	144-003	149-004	152-022	013-010	022-033	029-125
121-009	126-031	134-020	139-020	144-005	149-005	153-001	013-016	022-036	029-127
121-010	126-032	134-021	139-021	144-015	149-008	153-004	013-019	022-037	029-144
121-011	126-033	134-022	139-022	144-016	149-009	153-005	013-020	022-039	029-147
121-012	126-034	135-002	139-023	144-019	149-013	153-009	013-021	023-003	029-159
121-013	126-040	135-004	139-024	144-021	149-015	153-010	013-042	023-005	029-160
121-021	126-044	135-007	139-025	144-022	149-018	153-011	013-047	023-007	030-001
121-023	127-003	135-011	139-026	144-025	149-019	153-013	013-052	028-005	030-002
121-026	127-004	135-012	139-027	144-026	150-007	153-016	013-060	028-008	030-005
121-027	127-007	135-013	139-028	144-027	150-008	153-017	013-069	028-010	030-006

<i>Manutenzione 2</i>									
121-028	128-006	136-003	139-029	144-028	150-009	153-018	013-070	028-011	
030-025	038-004	039-026	062-032	065-002	065-071	082-007	086-041	096-045	
030-026	038-007	039-027	063-009	065-003	065-072	082-008	086-045	096-047	
030-027	039-001	039-030	063-011	065-028	065-075	082-010	086-050	097-006	
030-028	039-004	039-049	063-013	065-039	065-082	082-020	086-051	097-009	
030-029	039-006	039-055	063-016	065-040	066-002	086-001	086-055	097-011	
030-030	039-011	039-056	063-017	065-041	066-005	086-004	086-056	097-015	
030-031	039-012	039-057	063-019	065-042	077-001	086-008	086-064	169-001	
037-003	039-014	039-058	063-022	065-043	077-002	086-009	086-069	030-014	
037-004	039-015	039-059	063-023	065-054	078-001	086-028	095-002		
037-009	039-017	039-063	064-007	065-058	078-002	086-029	096-001		
037-014	039-018	039-065	064-009	065-065	078-007	086-030	096-003		
037-015	039-022	062-001	064-012	065-068	078-008	086-031	096-019		
037-016	039-023	062-009	064-014	065-069	078-013	086-033	096-030		
038-003	039-025	062-010	064-015	065-070	082-006	086-034	096-042		

Tutte le schede sono consultabili nell'allegato relativo al censimento urbanistico, di cui si riporta uno stralcio nelle schede sottostanti, in particolare le schede nn.:

**001-018**

**036-013**

**040-001**

**043-008**

**126-001**

**127-003**



**POLITECNICO DI MILANO**  
Dipartimento di Architettura e Pianificazione  
Piazza Leonardo da Vinci, 32 - Milano

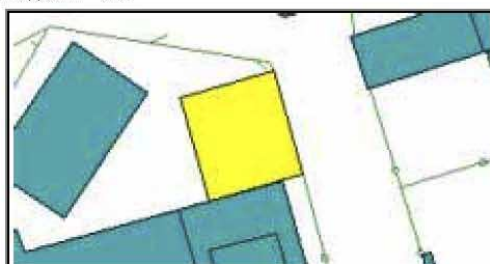
**Settore Tecnico - Piazzale Aldo Moro, 1 - Giussano (Mi)**

Identificativo della scheda di rilevamento diretto 040-001 Data del rilevamento diretto (gg/mm/aaa) 31/10/2006  
Identificativo dell'immobile - Funzione prevalente dell'immobile 7  
Isolato Sit 9999 Cod via 365 Identificativo Sezione censita 40  
UUI di riferimento 1 Isolato CU 9999 pertinenza NNNN  
**Localizzazione ecografica** Anno edificio 9999 Anno ultima modifica 9999  
Frazione Giussano Civivi pedonali assegna 1 Civici carrai assegnati: 0

Civico pedonale di riferimento - 7 -

**Localizzazione catastale** foglio n

8 mappali n 372



Immobile vincolato a qualsivoglia titolo: ☐  
Stato di manutenzione dell'immobil 1  
Funzione apparente del piano terreno 9  
Funzione apparente degli altri piani 9  
Numero di piani fuori terra 2  
Eventuale presenza di unità abitative sfitte nell'immobil ☒ Eventuale numero: 0  
Superficie fondiaria dell'immobile (computo da Sit) 133  
Superficie coperta dell'immobile (computo da Sit) 140  
Volume esistente dell'immobile (computo da Sit) 1006  
Presenza di spazi di pertinenza nell'immobil ☒  
Presenza di parcheggi pertinenziali nell'immobil ☐  
Tipo di proprietà dell'immobil religiosa  
Dotazione di sottoservizi 3 Numero di famiglie residenti (sulla base dei dati anagrafici) 0  
Numero di abitanti residenti (sulla base dei dati anagrafici) 0  
Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o degrado e/o comunque degni di rilievo (rinvio a scheda rilevamento) ☒  
Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o di degrado e/o comunque degni di rilievo  
GRAFFITI, SITUAZIONE DI DISUSO  
Zona urbanistica omogenea della vigente Variante generale al Prg F1




**POLITECNICO DI MILANO**

 Dipartimento di Architettura e Pianificazione  
 Piazza Leonardo da Vinci, 32 - Milano

**Settore Tecnico - Piazzale Aldo Moro, 1 - Giussano (Mi)**

Identificativo della scheda di rilevamento diretto 043-008 Data del rilevamento diretto (gg/mm/aaa) 31/10/2006

Identificativo dell'immobile - Funzione prevalente dell'immobile 1

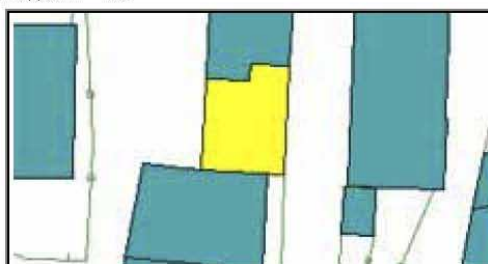
Isolato Sit 9999 Cod via 430 Identificativo Sezione censita 43

UUI di riferimento 1 Isolato CU 9999 pertinenza NNNN

**Localizzazione ecografica** Anno edificio 9999 Anno ultima modifica 9999

Frazione Giussano Civivi pedonali assegna2 Civici carrai assegnati: 0

Civico pedonale di riferimento - 12 -

**Localizzazione catastale** foglio n 8 mappali n 452

 Immobile vincolato a qualsivoglia titolo: ☐

Stato di manutenzione dell'immobil 2

Funzione apparente del piano terreno 1

Funzione apparente degli altri piani 1

Numero di piani fuori terra 2

 Eventuale presenza di unità abitative sfitte nell'immobil ☐

Eventuale numero: 0

Superficie fondiaria dell'immobile (computo da Sit) 101

Superficie coperta dell'immobile (computo da Sit) 116

Volume esistente dell'immobile (computo da Sit) 780

 Presenza di spazi di pertinenza nell'immobil ☒

 Presenza di parcheggi pertinenziali nell'immobil ☐

Tipo di proprietà dell'immobil privata

Dotazione di sottoservizi 3

Numero di famiglie residenti (sulla base dei dati anagrafici) 2

Numero di abitanti residenti (sulla base dei dati anagrafici) 3

 Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o degrado e/o comunque degni di rilievo(rinvio a scheda rilevamento) ☐

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o di degrado e/o comunque degni di rilievo

Zona urbanistica omogenea della vigente Variante generale al Prg B1



**POLITECNICO DI MILANO**

Dipartimento di Architettura e Pianificazione  
Piazza Leonardo da Vinci, 32 - Milano

**Settore Tecnico - Piazzale Aldo Moro, 1 - Giussano (Mi)**

Identificativo della scheda di rilevamento diretto 001-018 Data del rilevamento diretto (gg/mm/aaa) 05/12/2006

Identificativo dell'immobile 001-018 Funzione prevalente dell'immobile 1

Identificativo Sezione censita 1 Cod via 233

UUI di riferimento 4

**Localizzazione ecografica**

Frazione Giussano

Civivi pedonali assegnati 1

Civici carrai assegnati 0

Civico pedonale di riferimento 3 -

**Localizzazione catastale** foglio n 1 mappali n 211



Immobile vincolato a qualsivoglia titolo: ☐

Stato di manutenzione dell'immobil 2

Funzione apparente del piano terreno 1

Funzione apparente degli altri piani

Numero di piani fuori terra 1

Eventuale presenza di unità abitative sfitte nell'immobil ☐

Eventuale numero: 0

Superficie fondiaria dell'immobile (computo da Sit) 1668

Superficie coperta dell'immobile (computo da Sit) 133

Volume esistente dell'immobile (computo da Sit) 627

Presenza di spazi di pertinenza nell'immobil ☒

Presenza di parcheggi pertinenziali nell'immobil ☐

Tipo di proprietà dell'immobil privata

Numero di famiglie residenti (sulla base dei dati anagrafici) 0

Numero di abitanti residenti (sulla base dei dati anagrafici) 0

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o degrado e/o comunque degni di rilievo (rinvio a scheda rilevamento) ☐

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o di degrado e/o comunque degni di rilievo

Zona urbanistica omogenea della vigente Variante generale al Prg E1



**POLITECNICO DI MILANO**

Dipartimento di Architettura e Pianificazione  
Piazza Leonardo da Vinci, 32 - Milano

**Settore Tecnico - Piazzale Aldo Moro, 1 - Giussano (Mi)**

Identificativo della scheda di rilevamento diretto 036-013 Data del rilevamento diretto (gg/mm/aaa) 30/11/2006

Identificativo dell'immobile 036-013 Funzione prevalente dell'immobile 5

Identificativo Sezione censita 36 Cod via

UUI di riferimento 11

**Localizzazione ecografica**

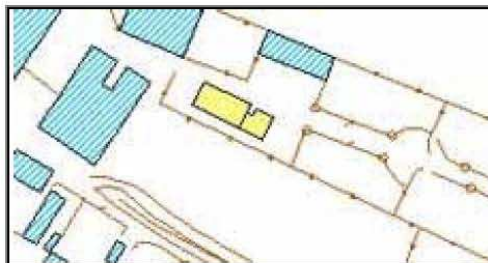
Frazione Robbiano

Civivi pedonali assegnati 0

Civivi carrai assegnati 0

Civico pedonale di riferimento 0 -

**Localizzazione catastale** foglio n 5 mappali n 292



Immobile vincolato a qualsivoglia titolo: ☒

Stato di manutenzione dell'immobil 1

Funzione apparente del piano terreno 4

Funzione apparente degli altri piani 4

Numero di piani fuori terra 2

Eventuale presenza di unità abitative sfitte nell'immobil ☐

Eventuale numero: 0

Superficie fondiaria dell'immobile (computo da Sit) 332

Superficie coperta dell'immobile (computo da Sit) 68

Volume esistente dell'immobile (computo da Sit) 452

Presenza di spazi di pertinenza nell'immobil ☐

Presenza di parcheggi pertinenziali nell'immobil ☐

Tipo di proprietà dell'immobil privata

Numero di famiglie residenti (sulla base dei dati anagrafici) 0

Numero di abitanti residenti (sulla base dei dati anagrafici) 0

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o degrado e/o comunque degni di rilievo (rinvio a scheda rilevamento) ☐

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o di degrado e/o comunque degni di rilievo

Zona urbanistica omogenea della vigente Variante generale al Prg E1




**POLITECNICO DI MILANO**

 Dipartimento di Architettura e Pianificazione  
 Piazza Leonardo da Vinci, 32 - Milano

**Settore Tecnico - Piazzale Aldo Moro, 1 - Giussano (Mi)**

Identificativo della scheda di rilevamento diretto 126-001 Data del rilevamento diretto (gg/mm/aaa) 18/12/2006

Identificativo dell'immobile - Funzione prevalente dell'immobile 2

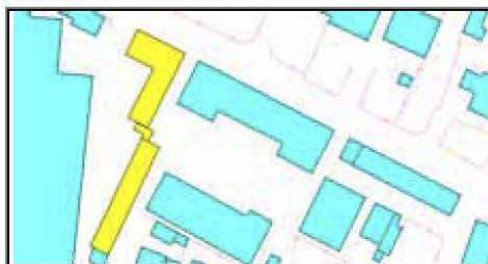
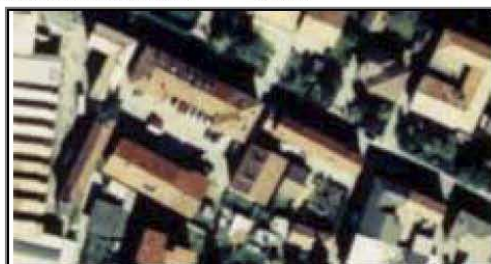
Isolato Sit 9999 Cod via 3180 Identificativo Sezione censita 126

UUI di riferimento 22 Isolato CU 9999 pertinenza NNNN

**Localizzazione ecografica** Anno edificio 9999 Anno ultima modifica 9999

Frazione Paina Civivi pedonali assegna 1 Civici carrai assegnati 1

Civico pedonale di riferimento - 8 -

**Localizzazione catastale** foglio n 24 mappali n 147,148,721,73

 Immobile vincolato a qualsivoglia titolo: ☐

Stato di manutenzione dell'immobil 1

Funzione apparente del piano terreno 2

Funzione apparente degli altri piani 1

Numero di piani fuori terra 2

 Eventuale presenza di unità abitative sfitte nell'immobil ☐

Eventuale numero: 0

Superficie fondiaria dell'immobile (computo da Sit) 2490

Superficie coperta dell'immobile (computo da Sit) 405

Volume esistente dell'immobile (computo da Sit) 3042

 Presenza di spazi di pertinenza nell'immobil ☒

 Presenza di parcheggi pertinenziali nell'immobil ☒

Tipo di proprietà dell'immobil

Dotazione di sottoservizi 3

Numero di famiglie residenti (sulla base dei dati anagrafici) 9999

Numero di abitanti residenti (sulla base dei dati anagrafici) 9999

 Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o degrado e/o comunque degni di rilievo (rinvio a scheda rilevamento) ☐

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o di degrado e/o comunque degni di rilievo

Zona urbanistica omogenea della vigente Variante generale al Prg D3



**POLITECNICO DI MILANO**

Dipartimento di Architettura e Pianificazione  
Piazza Leonardo da Vinci, 32 - Milano

**Settore Tecnico - Piazzale Aldo Moro, 1 - Giussano (Mi)**

Identificativo della scheda di rilevamento diretto 127-003 Data del rilevamento diretto (gg/mm/aaa) 19/12/2006

Identificativo dell'immobile - Funzione prevalente dell'immobile 2

Isolato Sit 9999 Cod via 3135 Identificativo Sezione censita 127

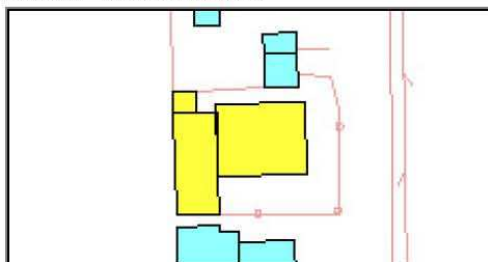
UUI di riferimento 22 Isolato CU 9999 pertinenza NNNN

**Localizzazione ecografica** Anno edificio 9999 Anno ultima modifica 9999

Frazione Paina Civivi pedonali assegna2 Civici carrai assegnati 1

Civico pedonale di riferimento - 0 -

**Localizzazione catastale** foglio n 25 mappali n 133,134,304,305,306



Immobile vincolato a qualsivoglia titolo: ☐

Stato di manutenzione dell'immobil 1

Funzione apparente del piano terreno 1

Funzione apparente degli altri piani 1

Numero di piani fuori terra 2

Eventuale presenza di unità abitative sfitte nell'immobil ☐

Eventuale numero: 0

Superficie fondiaria dell'immobile (computo da Sit) 795

Superficie coperta dell'immobile (computo da Sit) 158

Volume esistente dell'immobile (computo da Sit) 1202

Presenza di spazi di pertinenza nell'immobil ☒

Presenza di parcheggi pertinenziali nell'immobil ☒

Tipo di proprietà dell'immobil

Dotazione di sottoservizi 3

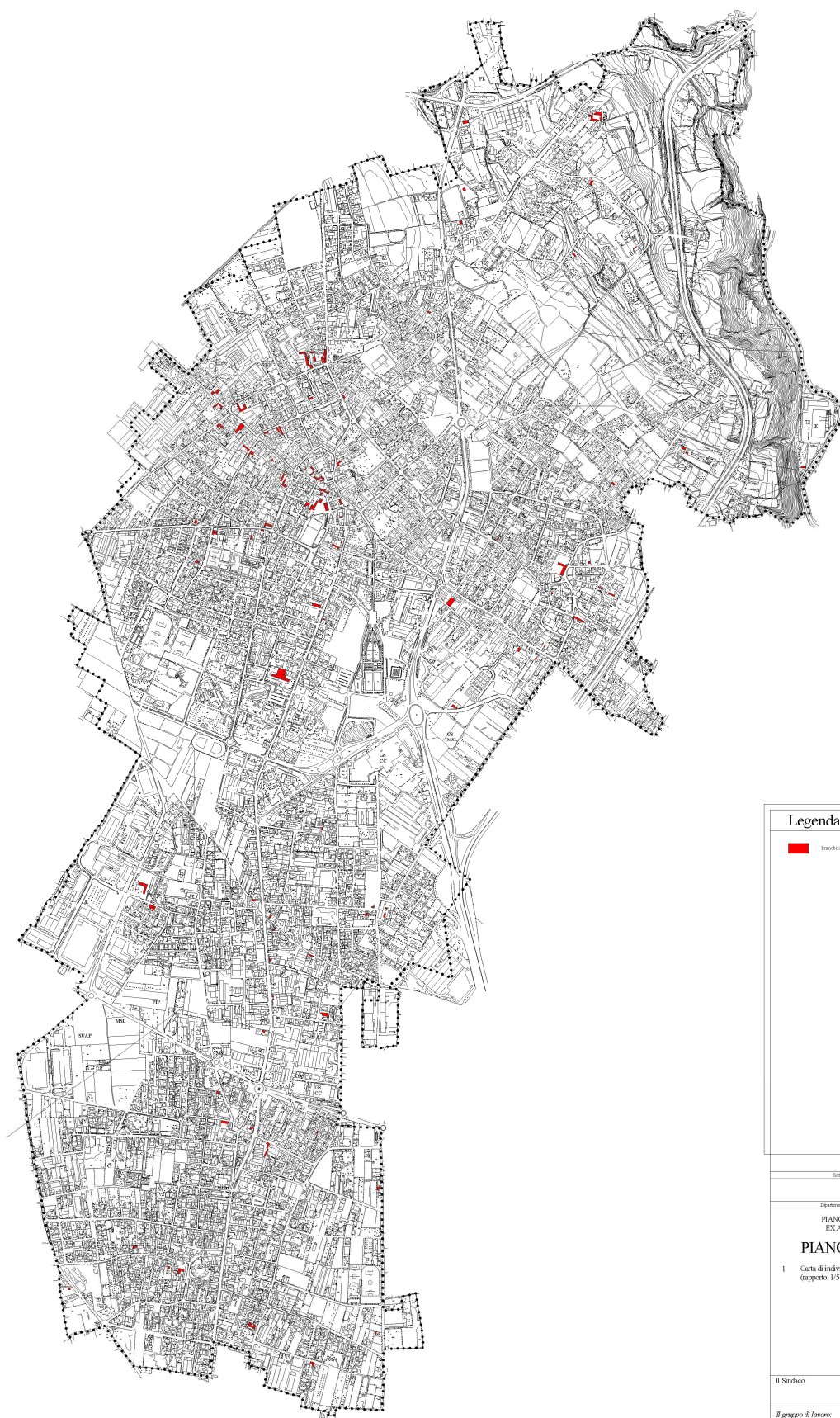
Numero di famiglie residenti (sulla base dei dati anagrafici) 2

Numero di abitanti residenti (sulla base dei dati anagrafici) 2

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o degrado e/o comunque degni di rilievo(rinvio a scheda rilevamento) ☐

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o di degrado e/o comunque degni di rilievo

Zona urbanistica omogenea della vigente Variante generale al Prg E1



### Legenda della carta

■ Introdotti in possesso dato di manutenzione (a proprietà e gestione) l'edificio dell'immobile

**CITTÀ DI GIUSSANO**  
Settore Tecnico - Piazza Aldo Moro, 1 - 01018 G. (RM)

Espresso dalla Commissione Urbanistica - via Roma 1 - Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
EX ART. 7 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

### PIANO DELLE REGOLE

1 Carta di individuazione degli edifici assoggettati a degrado  
(rappresento 1/5.000)



Il Sindaco

Il Segretario  
comunale

Il coordinatore  
della ricerca

**Il gruppo di lavoro:**  
prof. Piero Luigi Pradillo (coord.)  
dott. pt. Alberto Benedetti, dott. pt. Massimo Rossetti  
Staff del Comune di Cinisello Balsamo  
Franco Bova (Sindaco) e assessore all'Edilizia privata e Urbanistica  
gov. Felice Pozzi (responsabile del procedimento del Pgt)  
dott. arch. Antongio Mantegazza (dirigente del Settore tecnico)

Comunicazione approvata il 20/04/2006 dal Consiglio Comunale e il 20/04/2006 dal Consiglio di Milano per la  
realizzazione degli studi per il Piano di governo del territorio in attuazione della deliberazione di Giunta comunale  
n. 219 del 17 ottobre 2005 e della deliberazione del Consiglio del Settore Tecnico n. 1100 del 17 ottobre 2006.



### 2.3. Immobili a rischio di incidente rilevante

Il Piano delle regole “*individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante*” (lett. c, c. 1, art. 10, Lr. 12/2005).

Le aziende a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 334/1999 (recante “*Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose*”) e della Lr. 19/2001 (“*Norme in materia di attività a rischio di incidenti rilevanti*”) vengono identificate sulla base della pericolosità intrinseca delle sostanze e dei preparati prodotti, utilizzati, manipolati o depositati in stabilimento, compresi quelli ragionevolmente generabili in caso d’incidente; secondo il D.Lgs. 334/1999, le aziende a rischio d’incidente rilevante vengono suddivise in funzione della quantità di sostanze pericolose detenute all’interno dello stabilimento; a Giussano insiste una sola azienda di questo tipo, Chemetall Italia S.r.L., localizzata in via della Tecnica 5/7, a Birone, che rientra nell’art. 8 (elenco delle attività soggette alla presentazione del rapporto di sicurezza) a causa del trattamento<sup>3</sup> chimico di superfici metalliche e plastiche.



La Chemetall ha adottato un sistema di gestione ambientale che, dal novembre 2005, è certificato secondo la norma ISO 14001:2004<sup>4</sup>, rappresentando l’ultimo passo di un lungo percorso iniziato nel 1994, che ha por-

<sup>3</sup> Le linee dei principali prodotti e processi comprendono: i) fosfatazione cristallina e amorfa; ii) sgrassanti, decapanti – sgrassanti, fosfodecapanti, decapanti; iii) passivanti, neutralizzanti, attivanti e regolatori di grana cristallina; iv) fosfatanti per trafilatura di tubi, fili e vergelle, profonda imbutitura, stampaggio; v) inibitori di corrosione per bagni di decapaggio acidi; vi) oli protettivi, oli di laminazione, oli reattivi, lubrificanti; vii) cromatazione, verde, gialla o incolore; viii) processi esenti cromo per trattamento superficiale dell’alluminio; ix) trattamento di nastri in continuo (coil-coating); x) trattamento di lamierini magnetici; xi) prodotti di salatura, ossalanti per acciaio inox; xii) defosfatanti, brillantanti antischiuma, coagulanti, flocculanti; xiii) prodotti per il trattamento delle acque; xiv) lubrificanti; xv) prodotti per la manutenzione.

<sup>4</sup> È uno standard che fissa i requisiti di un sistema di gestione ambientale di una qualsiasi organizzazione; è certificabile da un organismo di certificazione accreditato, e non è obbligatorio ma è frutto di una scelta aziendale volontaria; è inoltre importante notare come la certificazione ISO 14001 non attesti una particolare prestazione ambientale, né tanto meno dimostri un particolare basso impatto, ma piuttosto dimostra che l’azienda certificata ha un sistema di gestione adeguato a tenere sotto controllo gli impatti ambientali delle proprie attività, ricercandone sistematicamente il miglioramento in modo coerente, efficace e soprattutto sostenibile.

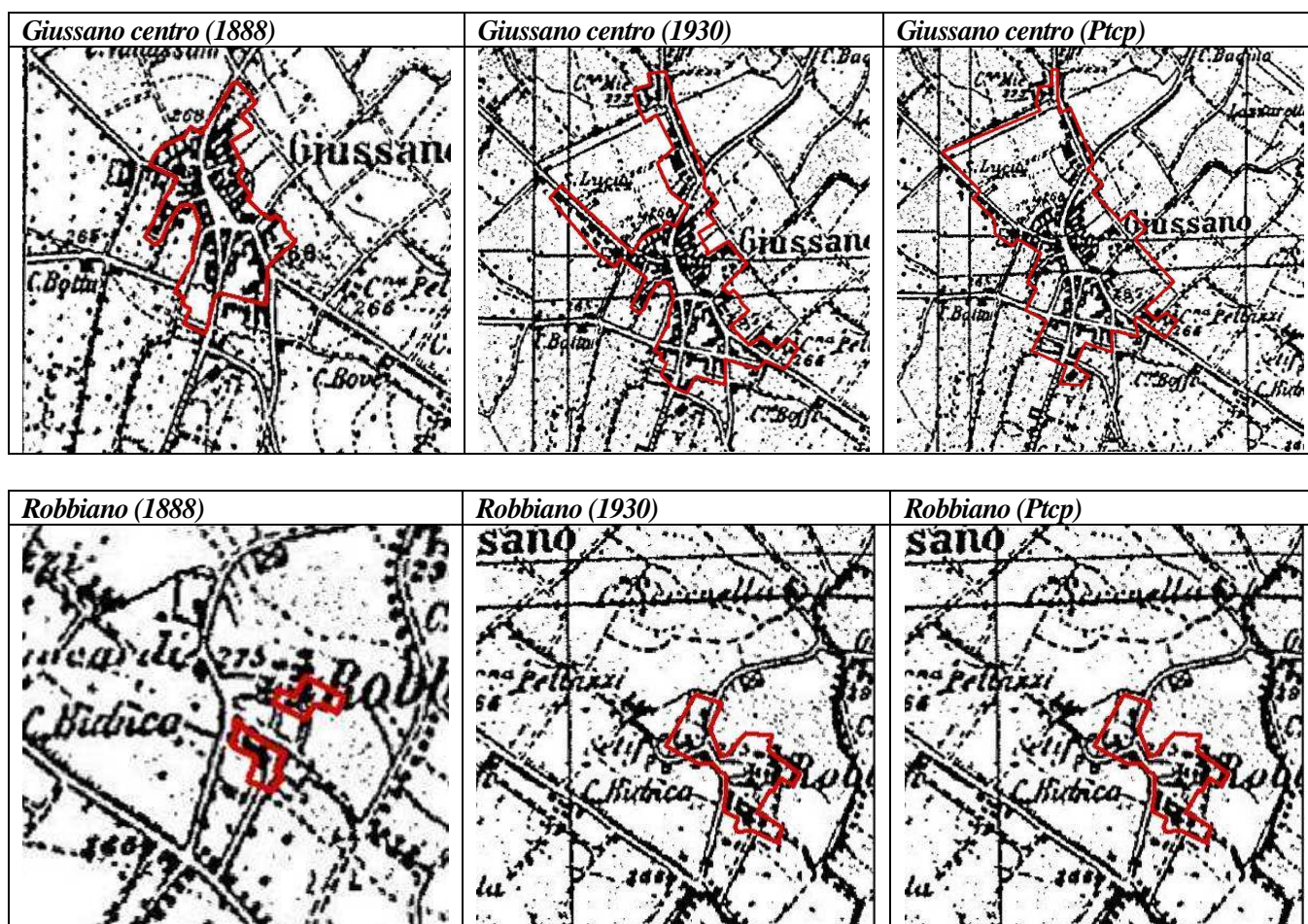
tato a certificare lo stabilimento di Giussano secondo la norma ISO 9001:2000<sup>5</sup> e, nel febbraio del 2004, a ottenere la certificazione del proprio *sistema di gestione qualità* secondo la norma ISO/TS 16949:2002<sup>6</sup>, necessaria per essere fornitori del settore autoveicoli sulla base di requisiti di qualità particolarmente severi.

### 3. I nuclei di antica formazione e i beni storico – artistici oggetto di tutela

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle regole individua i nuclei di antica formazione e identifica i beni ambientali e storico artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ex art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

#### 3.1. I nuclei di antica formazione

Il Piano delle regole, quindi, tratta i temi legati ai patrimoni storici mediante un apparato normativo finalizzato alla disciplina delle modalità d'intervento; vengono quindi identificati i nuclei storici, che caratterizzano il territorio di Giussano, al confronto tra le due soglie storiche del 1888 e 1930 (soglia definita dal Ptcp) per verificarne il perimetro rispetto a quello identificato dallo stesso strumento provinciale.



<sup>5</sup> ISO 9000 identifica una serie di norme e linee guida che propongono un sistema di gestione per la qualità, pensato per monitorare i processi aziendali affinché siano indirizzati al miglioramento dell'efficacia ed efficienza dell'azienda oltre che alla soddisfazione del cliente.

<sup>6</sup> Questo standard certifica le interazioni ottimali tra i vari elementi e permette di prevedere e rimuovere i fattori di rischio fin dalla progettazione, ridefinendo completamente le tecniche di produzione.





In base all'individuazione dei nuclei d'antica formazione si possono approfondire i tipi edilizi presenti al loro interno, eventualmente verificandone lo stato manutentivo; così, l'individuazione sulle differenti tipologie edilizie avanzata nel Documento di piano (cfr. Parte VI, cap. 5) ha consentito di definire sull'intero territorio comunale, con buon grado di dettaglio, le tipologie edilizie articolate in 14 classi residenziali, 3 produttive, di servizio, religiose e civili specialistiche, per definire puntualmente gli interventi di riqualificazione nei nuclei storici di Giussano, Robbiano, Birone, Paina e Brugazzo (identificati nella loro più ampia dimensione di "ambiti di valore storico testimoniale di pregio corrente da riqualificare"), comprese quindi le aree identificate e classificate dal Ptcp milanese; nelle eventuali trasformazioni di parti, anche minute, di tali ambiti sarà quindi necessario porre particolari attenzioni ai rapporti morfologici, edilizi, architettonici, tipologici e relazionali del tessuto storico, come si evidenzia nel seguito.

### 3.1.1. *Prescrizioni per i rapporti morfologici*

Le eventuali trasformazioni ammesse negli ambiti storici dovranno garantire la permanenza dei caratteri e rapporti morfologici in atto, per conseguire i seguenti obiettivi: **i)** conservare i rapporti morfologici esistenti, pervenuti in forma definita; **ii)** correggere i rapporti morfologici, alteratisi nel tempo per effetto di interventi impropri, sostituzioni edilizie, degrado; **iii)** proporre nuovi rapporti morfologici del medesimo tipo di quelli che caratterizzano e strutturano la percezione del nucleo storico; **iv)** modificare i rapporti morfologici in atto, derivandone altri congruenti con quelli storici e tali da garantire migliori prestazioni alla funzionalità urbana.

### 3.1.2. *Prescrizioni per i rapporti tipologici*

Le eventuali trasformazioni dovranno determinare la conservazione o la miglior definizione possibile dei tipi edilizi costitutivi dell'insieme del nucleo storico valutato in relazione al corpo di fabbrica, al sistema della distribuzione orizzontale e verticale al sistema di copertura nonché ai ritmi della partizione di facciata, per con-

seguire i seguenti obiettivi: **i)** conservare i tipi edilizi esistenti, pervenuti in forma definitiva; **ii)** correggere gli elementi tipologici che, per effetto di precedenti interventi edilizi, abbiano perduto l'originale identificabilità, per reperire migliore coerenza in relazione al tipo edilizio; **iii)** definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli costitutivi del tipo edilizio, qualora questi siano andati perduti per effetto di indebite trasformazioni compiute; **iv)** definire nuovi elementi tipologici, coerenti con quelli strutturanti dell'assetto generale del nucleo storico.

### 3.1.3. *Prescrizioni per i rapporti edilizi*

Le eventuali trasformazioni dovranno determinare la miglior definizione possibile degli elementi edilizi che costituiscono l'insieme del nucleo storico valutando elementi edilizi quali i manti di copertura e gli sporti di gronda, le superfici di facciata, i vani delle aperture, le soglie, i davanzali, le cornici, i serramenti e sistemi di oscuramento, i portoni carrabili e pedonali, le inferriate, le ringhiere e le balaustre, i balconi, i ballatoi e le scale esterne; le trasformazioni dovranno garantire la permanenza dei caratteri edilizi che risultino essenziali per la riconoscibilità degli insediamenti storici, perseguendo i seguenti obiettivi generali: **i)** conservare gli elementi edilizi esistenti che sono pervenuti in forma definitiva e che risultino originali sotto il profilo del materiale; **ii)** conservare gli elementi edilizi recenti purché risultino coerenti con il complesso degli elementi edilizi storici; **iii)** sostituire o integrare gli elementi edilizi oggetto dell'intervento qualora quelli esistenti non risultino coerenti con i caratteri edilizi propri del nucleo nel suo complesso o qualora sia necessaria e consentita la realizzazione di nuovi elementi edilizi; **iv)** introdurre nuovi elementi edilizi, anche interpretativi di quelli originali mediante linguaggio contemporaneo, nel caso di completa trasformazione dell'edificio e di impossibilità di interpretazione dell'edificio originario.

### 3.1.4. *Prescrizioni per i rapporti architettonici*

Le eventuali trasformazioni dovranno determinare la miglior definizione possibile dell'architettura d'insieme del nucleo storico, dipendente innanzitutto dalla corretta interpretazione dei tipi edilizi e degli elementi tipologici esistenti nonché dall'interpretazione dei nuovi elementi progettuali necessari per il corretto riuso degli immobili; gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire i seguenti obiettivi generali: **i)** conservare gli elementi architettonici esistenti e di primaria importanza per l'individuabilità della costruzione coinvolta rispetto al contesto; **ii)** definire nuovi elementi architettonici in tutto coerenti con quelli esistenti qualora questi ultimi consentano comunque la leggibilità dell'organismo architettonico originario; **iii)** definire nuovi elementi architettonici coerenti con quelli storici, pur caratterizzati da un linguaggio contemporaneo, qualora gli elementi originari non consentano la corretta interpretazione dell'organismo architettonico.

### 3.1.5. *Prescrizioni per i rapporti con gli spazi aperti*

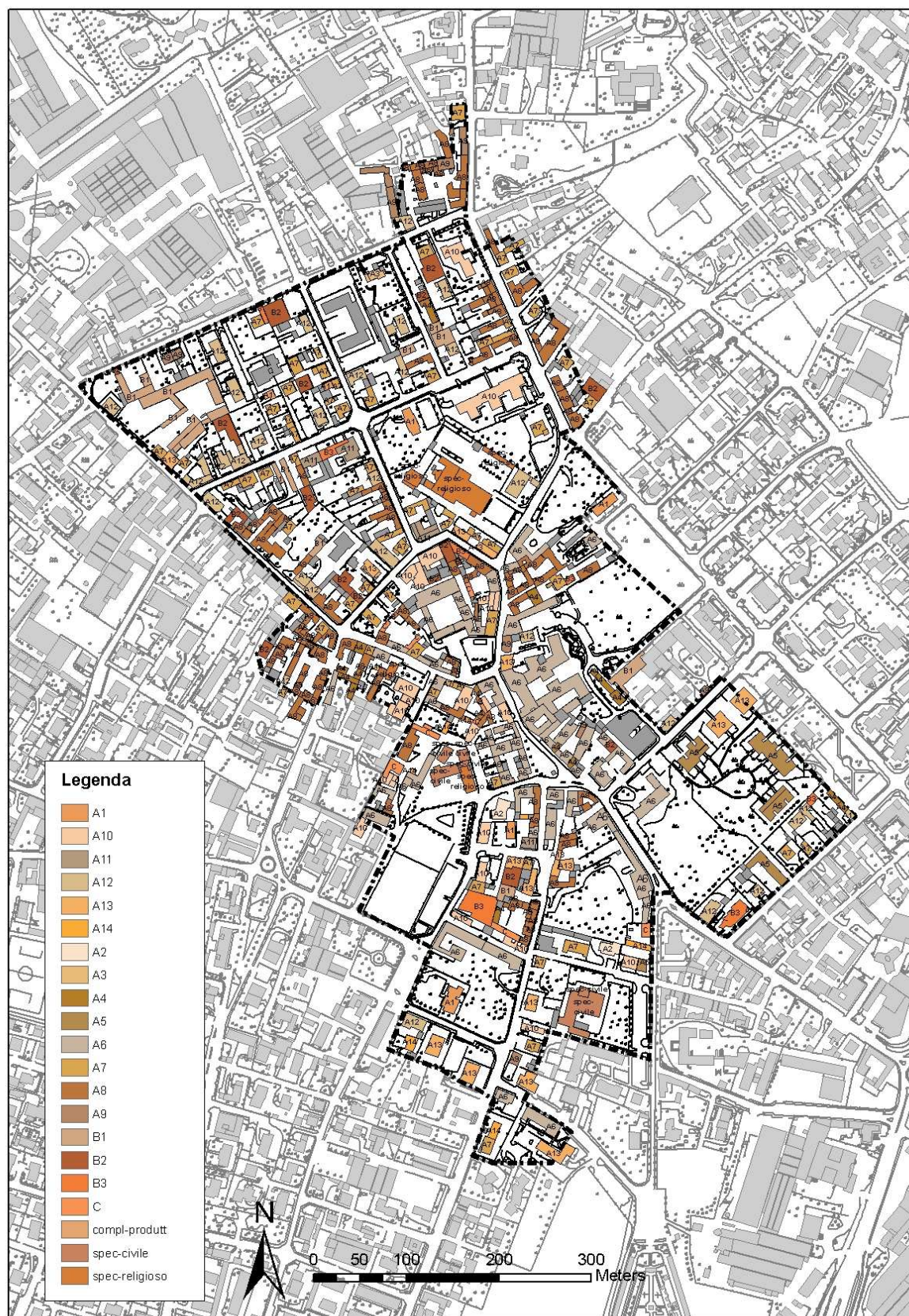
Le eventuali trasformazioni dovranno condurre alla miglior definizione possibile degli spazi aperti, in quanto di fondamentale importanza per la percezione del nucleo storico.

In via prioritaria dovranno essere valutati gli elementi relativi alla relazione funzionale tra gli spazi privati e spazi pubblici, alla relazione visuale tra spazi privati e spazi pubblici, all'appartenenza degli spazi aperti ai sistemi a corte, alla presenza di elementi vegetazionali rilevanti, ai materiali, agli elementi degli spazi aperti.

Qualsiasi intervento di trasformazione deve garantire: **i)** la conservazione o il miglioramento della qualità degli spazi aperti; **ii)** il mantenimento dello stato delle aree scoperte senza determinare la soppressione di eventuali presenze vegetali rilevanti; **iii)** l'uniformità delle pavimentazioni degli arredi e degli spazi aperti nella corte anche in tempi differiti; **iv)** la migliore integrazione possibile dei caratteri dello spazio aperto affinché possano essere leggibili gli originali impianti; **v)** la conservazione di giardini e dei parchi esistenti, compatibilmente con l'età e con il relativo stato di salute.



*Tipologie edilizie individuate a Giussano*





*Tipologie edilizie individuate a Robbiano*



*Tipologie edilizie individuate a Birone*





*Tipologie edilizie individuate a Paina*



Tipologia	Frequenza Giussano	Frequenza Robbiano	Frequenza Birone	Frequenza Paina	Frequenza Brugazzo	Frequenza Totale
A1	6	0	1	1	0	8
A2	2	0	0	0	0	2
A3	1	0	0	0	0	1
A4	17	3	2	3	6	31
A5	5	0	0	0	0	5
A6	56	5	1	4	6	72
A7	63	1	1	1	0	66
A8	108	5	6	12	13	144
A9	9	2	1	1	0	13
A10	22	0	3	0	0	25
A11	4	0	0	0	0	4
A12	30	2	1	4	4	41
A13	16	1	1	1	1	20
A14	8	0	0	1	0	9
B1	13	2	0	1	0	16
B2	17	1	0	0	0	18
B3	7	0	1	1	0	9
C	9	1	0	1	0	11
Vari	11	4	0	1	2	18
<b>Totale</b>	<b>404</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>513</b>

In caso di intervento sugli edifici ricadenti all'interno dei nuclei storici, i medesimi dovranno essere quindi oggetto di un'attenta valutazione relativa all'eventuale portata e peculiarità storica, in base alla quale si potranno meglio definire gli interventi da attuarsi.

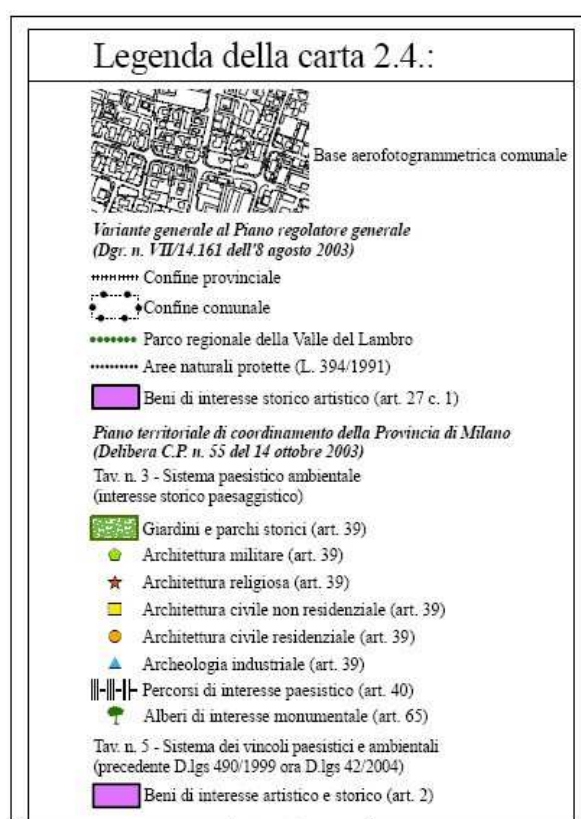
All'interno di questi nuclei storici insistono anche edifici assoggettati a tutela (e, come recita l'art. 10, c. 1, lett. b della Lr. 12/2005, "il Piano delle regole indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale").

Altri edifici assoggettati a tutela si rinvencono all'interno del tessuto urbano consolidato, e sono stati individuati nel Piano territoriale di coordinamento della provincia di Milano (cfr. la tavola 2.4 del Documento di Piano), dove si evidenziano i beni di interesse storico e paesaggistico ai quali si fa riferimento.

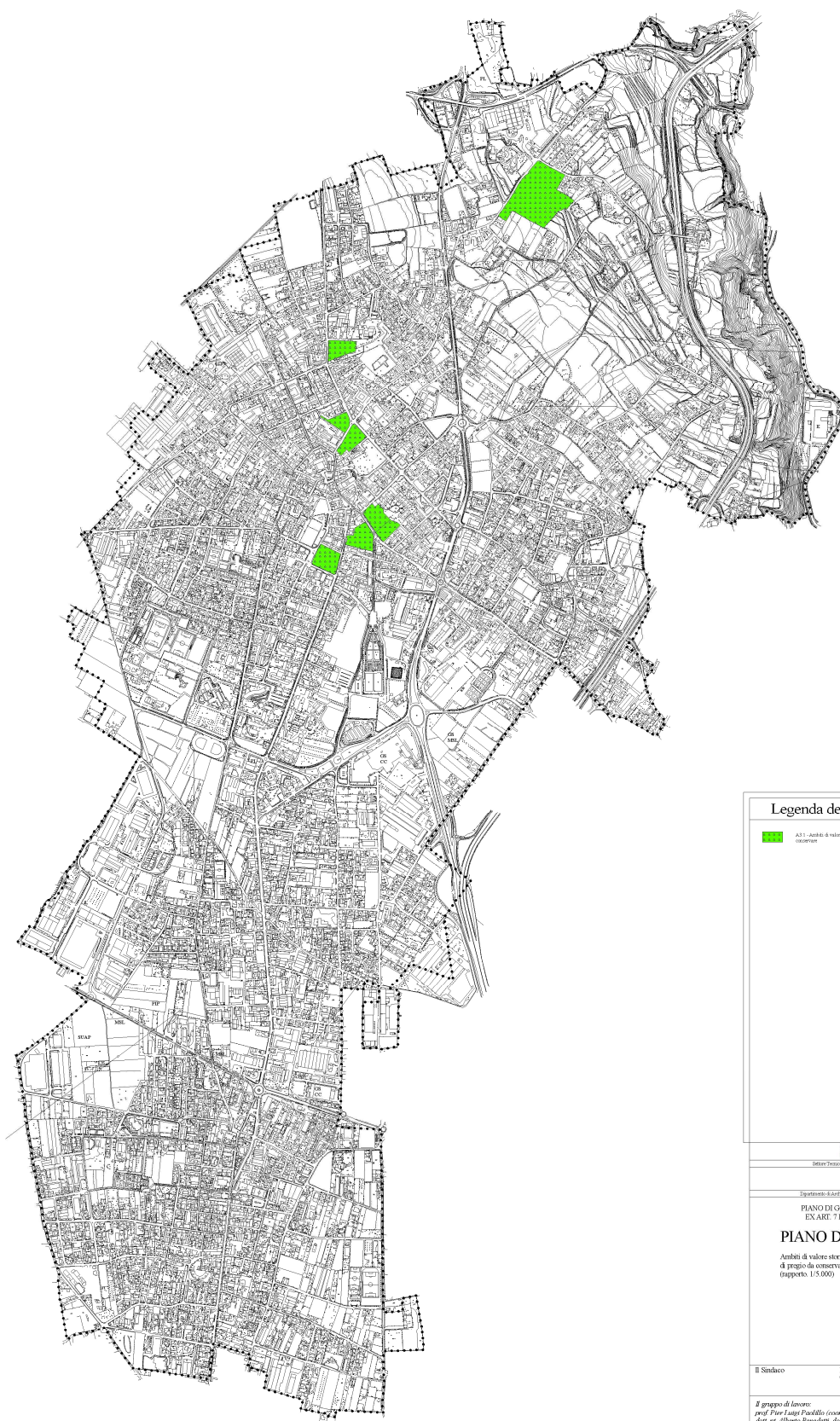
### 3.2. I beni di interesse storico artistico vincolati

Oltre a queste aree di importanza storica il Piano delle regole individua, ai sensi dell'art. 10 c. 4, lett. f) della Lr. 12/2005 e dell'art. 136, c. 1, lett. b) del "Codice Urbani" ex D.Lgs. 42/2004 le ville e i relativi giardini storici che a differente titolo costellano il territorio comunale.

Queste ville sono già state identificate e rappresentate nell'apposita destinazione funzionale denominata "Ambiti di valore storico monumentale e contesto ambientale di pregio da conservare" (si veda il precedente paragrafo 1.2. "Individuazione degli ambiti consolidati").







### Legenda della carta :

■ A.1.1 - Ambiti di valore storico monumentale e contesto ambientale di pregio, da conservare

**CITTA' DI GIUSSANO**

Sedice Torosio - Piazza Aldo Moro, 1 - Giussano (MI)



Dipartimento di Architettura e Pianificazione - via Biancamano 1 - Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
EX ART. 7 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

### PIANO DELLE REGOLE

Ambiti di valore storico monumentale e contesto ambientale  
di pregio da conservare  
(rapporto 1:5.000)



Il Sindaco

Il Segretario  
comunale

Il coordinatore  
della ricerca

**Il gruppo di lavoro:**  
prof. Pier Luigi Paoletti (coord.)  
dott. pi. Alberto Benedetti, dott. pi. Massimo Rissotto  
Staff del Comune di Giussano  
Franco Riva (Sindaco e assessore all'Edilizia privata e Urbanistica)  
giov. Felice Pozzi (responsabile del procedimento dal Prg)  
dott. arch. Ambrogio Mantegazza (direttore del Settore tecnico)

Cartografia elaborata il 20 ottobre 2005 tra il Settore tecnico del Comune di Giussano e il Dipartimento di Milano per la redazione degli studi per il Piano di governo del territorio in attuazione della deliberazione di Giunta comunale n. 275 del 15 ottobre 2005 e della deliberazione del Consiglio del Settore Torosio n. 100 del 17 ottobre 2005

#### 4. Un'attenzione particolare al paesaggio urbano e periurbano

Il Piano delle regole, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione: a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi; b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste; c) rapporti di copertura esistenti e previsti; d) altezze massime e minime; e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale; f) destinazioni d'uso non ammissibili; g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004; h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Considerato che l'individuazione dei parametri da rispettare negli ambiti insediati consolidati verrà definita in dettaglio nelle norme tecniche attuative, alle quali si rinvia per tutte le indicazioni / prescrizioni relative agli interventi di trasformazione e/o riqualificazione del tessuto urbano, giova qui approfondire il punto relativo agli interventi di integrazione paesaggistica e, in particolare, si evidenzia che (ai sensi della Lr. 12/2005) *“per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, [il Piano delle regole, n.d.a.] detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale”*; dunque, il Piano delle regole è chiamato a esercitare, in conformità alle analisi descrittive e classificatorie avanzate nel Documento di Piano, la propria azione di tutela del paesaggio e di garanzia della qualità e della compatibilità delle trasformazioni mediante l'attuazione delle corrispondenti norme tecniche.

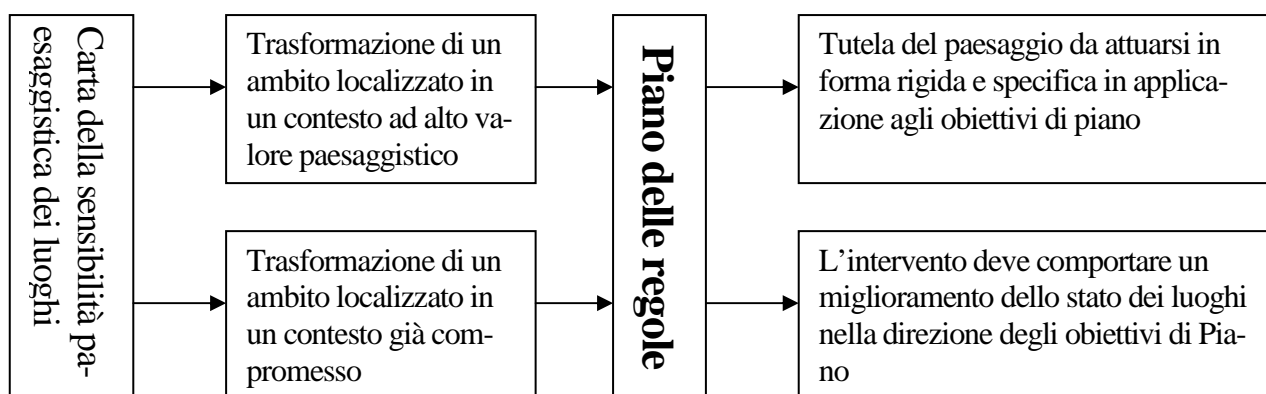
Ora, dato che l'analisi paesaggistica avanzata nel Documento di piano (cfr. par. 1.3, Parte VII) ha interessato differenti variabili<sup>7</sup>, che hanno generato altrettanti indicatori<sup>8</sup> necessari alla definizione della tavola della sensibilità paesaggistica, l'azione del Piano delle regole può di conseguenza fondarsi sull'applicazione di un concetto evolutivo di tutela, esercitata mediante la definizione di indirizzi discendenti: **i)** dalla lettura dello stato del paesaggio esistente; **ii)** dalla definizione degli obiettivi di trasformazione; pertanto, il Piano delle regole stabilisce i requisiti di ciascun intervento esercitabile, per contribuire al raggiungimento tendenziale dello scenario evolutivo stabilito; in altre parole, il Piano delle regole – oltre ad avere il compito di tutelare il verde, elevare i valori ecologici del territorio, orientare gli interventi edilizi verso maggiori standard di qualità e conformare puntualmente i diritti edificatori – deve assumersi l'onere di disciplinare l'assetto tipologico e morfologico del paesaggio urbano, giacché la disciplina regionale asserisce che *“al Piano delle regole spetta il compito di declinare gli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano; riveste in tal senso un ruolo fondamentale ai fini della gestione delle trasformazioni anche minute e all'attenta contestualizzazione degli interventi”*.

Sulla base di questi stimoli normativi risulta di primaria importanza definire indicazioni specifiche da attuarsi per far sì che gli obiettivi di piano, soprattutto in materia paesaggistica, vengano perseguiti virtuosamente ma, prima di definire ciò, giova qui ricordare che in fase di trasformazione del paesaggio possono manifestarsi due differenti estremi: **i)** la trasformazione riguarda ambiti di paesaggio, o singole sue parti, di significativo valore; **ii)** la trasformazione interessa ambiti di paesaggio, o singole sue parti, già compromessi da eventi che non risultano coerenti rispetto alle caratteristiche tipiche della zona.

<sup>7</sup> Le variabili adottate sono: i) la definizione dei caratteri simbolici, che deriva dalla lettura della storia rispetto alle abitudini contemporanee, e 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, che individua le aree particolarmente significative per fruizione visiva, ed è correlata alle principali direttrici fruibili, ai caratteri orografici e alle dimensioni dell'edificazione in atto; iii) i caratteri morfologici e strutturali, che 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, che derivano dall'analisi delle trasformazioni spaziali nel tempo e dall'individuazione del grado di trasformazione subita dalle aree.

<sup>8</sup> 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:  $Sp = \overline{Vs} + \overline{Vv} + \overline{Vms} + \overline{GI_s}$

Sulla base di tali due estremi, al cui possono manifestarsi differenti scale di intensità, si può affermare come tanto maggiore appaia il livello di compromissione qualitativa di un paesaggio, altrettanto maggiore possa rivelarsi l'opportunità di un buon grado di elasticità nell'applicazione delle norme, se la trasformazione divenga quantomeno un interruttore di miglioramento dello stato dei luoghi in direzione degli obiettivi di piano; così come – laddove minore sia il livello di compromissione qualitativa di un paesaggio – maggiore dovrà essere il pieno rispetto degli obiettivi di piano, non potendosi tollerare ulteriori modifiche incoerenti con tali obiettivi.



Questo principio generale va applicato per tutte le trasformazioni territoriali che avvengono sul territorio comunale, superando la dimensione dell'interesse privato legato sostanzialmente al valore di mercato del bene oggetto di trasformazione per assumere una dimensione d'interesse generale discendente dall'esigenza di tutelare la qualità dei luoghi che, in quanto percepita ben oltre i limiti della proprietà fondiaria, investe l'intera collettività.

Il corretto esercizio del Piano delle regole dipende anche dal corretto dosaggio dell'azione amministrativa non perdendo mai di vista l'entità e gli effetti di una trasformazione in relazione agli obiettivi di piano prefissati: com'è ovvio, qualsiasi azione intrapresa sul territorio determina trasformazioni e inevitabili alterazioni qualitative, positive o negative dello spazio urbano, ma è tuttavia altrettanto vero che l'applicazione del principio enunciato in termini integralisti determinerebbe l'impossibilità sostanziale dell'ammissione di qualsivoglia trasformazione urbana; si dovrà quindi orientare le trasformazioni verso il perseguimento della qualità paesaggistica partendo dallo stato oggettivo dei luoghi e non da uno scenario immaginifico da perseguire a ogni costo in termini velleitari.

In sostanza, ciò significa che nell'esercizio del piano potranno manifestarsi due casi principali, per ciascuno dei quali occorre un orientamento univoco: **i)** qualora la trasformazione indotta sul paesaggio investa una scala assolutamente circoscritta all'area coinvolta, l'applicazione delle norme paesaggistiche dovrà tendere a non determinare forti compromissioni nel pieno raggiungimento delle qualità edificabili; **ii)** in presenza di trasformazioni del paesaggio di elevata intensità, incidenti su uno spazio ben più vasto rispetto alla sola area di trasformazione, è evidente che le norme paesaggistiche dovranno essere applicate con maggior rigidità, anche nel caso ciò rendesse impraticabile la totale saturazione delle quantità edificabili: a tal fine si ricorda che gli indici edilizi e urbanistici previsti dal piano rappresentano *quantità massime inderogabili*, e non *quantità prefissate da raggiungere a ogni costo*.

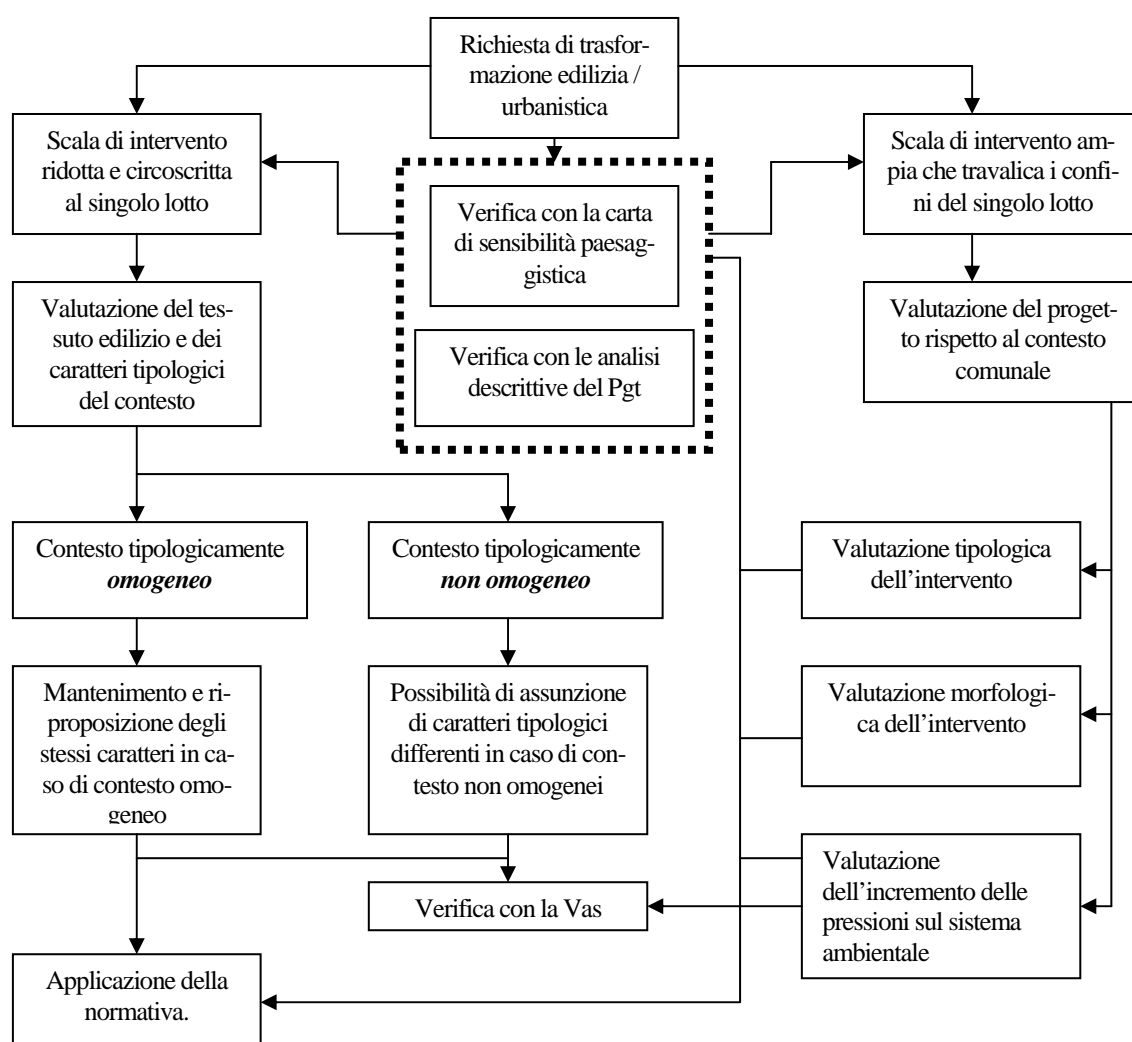
Il Piano di governo del territorio, per sua natura, affronta i temi della trasformazione urbana a una scala ampia, certo ancora distante dall'oggetto edilizio e architettonico; data di conseguenza la necessaria generalità dell'approccio normativo, le prescrizioni della disciplina generale operano prevalentemente su argomenti di scala d'insieme che, dal punto di vista dell'elemento costruito, riguardano prevalentemente la tipologia e la morfologia del territorio e, dal punto di vista delle aree libere, riguardano prevalentemente la morfologia del paesaggio.

Tale consapevolezza determina la generazione di una delle regole essenziali per la corretta applicazione della norma, riassumibile nei seguenti punti: **a)** per valutare le trasformazioni del paesaggio ammesse occorre innanzitutto analizzare gli esiti della trasformazione rispetto all'insieme omogeneo dell'ambito di paesaggio



urbano nel quale la trasformazione di colloca; **b)** la trasformazione proposta dovrà essere valutata tanto più positivamente quanto più essa determinerà un accrescimento della qualità generale dell'ambito di paesaggio urbano, corrispondente all'evidenziazione delle peculiarità del sito; **c)** le trasformazioni da controllare alla scala generale dell'ambito di paesaggio urbano, qualora si tratti di interventi rivolti all'oggetto edilizio, riguardano gli aspetti morfologici e tipologici; pertanto, occorre valutare il grado di omogeneità tipologica della costruzione proposta (o della modifica proposta a una costruzione esistente), rispetto agli altri tipi edilizi compresi nello spazio unitariamente percepibile, e al grado di permanenza dei caratteri morfologici del tessuto edilizio (nel rapporto intercorrente tra i diversi tipi edilizi e gli spazi aperti).

Per quanto riguarda gli effetti della trasformazione alla scala del singolo edificio, per la corretta applicazione della norma occorrerà operare come segue: **i)** tanto più l'edificio o l'area oggetto di intervento si collocano in contesti unitari dal punto di vista percettivo (per elevato grado di omologazione dei tipi edilizi e per forte somiglianza di caratteri architettonici), tanto più la trasformazione proposta dovrà tendere all'ulteriore omologazione con gli elementi già esistenti; **ii)** tanto più nell'ambito nel quale si colloca l'oggetto della trasformazione sussistono disomogeneità dal punto di vista tipologico e architettonico, tanto più elevata potrà essere la libertà di proposta di soluzioni tipologiche e architettoniche diverse rispetto a quelle riscontrate nell'intorno interessato dalla percezione.



In sintesi, si tratterà di applicare le norme di tipo paesaggistico con un peso relativo rispetto all'intorno.

