



Settore Tecnico – Piazzale Aldo Moro, 1 – Giussano (Mi)



Dipartimento di Architettura e Pianificazione – Via Bonardi, 3 – Milano

**Convenzione stipulata il 30 ottobre 2006
tra il Settore Tecnico del Comune di Giussano e il Politecnico di Milano
per la redazione degli studi per il Piano di governo del territorio
in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 218 del 5 ottobre 2006
e della determinazione del Dirigente del Settore Tecnico n. 1300 del 17 ottobre 2006**

Piano dei servizi del Piano di governo del territorio ex art. 9 della Lr. 12/2005

Gruppo di ricerca:

prof. Pier Luigi Paolillo (coordinamento)

dott. pt. Alberto Benedetti, dott. pt. Massimo Rossati (elaborazioni)

Staff del Comune di Giussano

Franco Riva (Sindaco e assessore all'Edilizia privata e Urbanistica)

geom. Felice Pozzi (responsabile del procedimento per il Piano di governo del territorio)

dott. arch. Ambrogio Mantegazza (dirigente del Settore Tecnico del Comune di Giussano)

Volume

1

Indice

Prefazione: il Piano dei servizi per Giussano	pag. IX
Schema assunto per la redazione del Piano dei servizi	pag. XVII

Parte I

Gli aspetti di legittimità riguardo alla questione dei servizi

1	La questione dei servizi pubblici: i riferimenti legislativi antecedenti all'art. 7 della Lr. 1/2001	
1.1	Inquadramento sul concetto di "standard urbanistico"	pag. 1
1.2	Il problema della quantità: la dimensione nazionale	pag. 1
1.2.1	<i>La capacità insediativa di piano nella legislazione nazionale</i>	pag. 2
1.2.2	<i>Il dimensionamento delle aree a standard nella legislazione nazionale</i>	pag. 2
1.3	Il problema dei tempi di vincolo e dell'equo ristoro: la dimensione nazionale	pag. 3
1.3.1	<i>Danni e vantaggi ai cittadini con l'apposizione di vincoli urbanistici per servizi pubblici</i>	pag. 3
1.3.2	<i>L'a-temporalità del vincolo per servizi pubblici e le varie sentenze della Consulta</i>	pag. 4
1.3.3	<i>La remunerazione dei suoli, la questione dell'esproprio e il relativo testo unico</i>	pag. 6
1.3.4	<i>Il problema dei tempi di vincolo e dell'equo ristoro: i risvolti dei nuovi processi di pianificazione tramite la tecnica perequativa</i>	pag. 9
1.4	Il problema delle quantità e della realizzazione dei servizi: la dimensione lombarda	pag. 10
1.4.1	<i>La capacità insediativa di piano nella legislazione lombarda</i>	pag. 10
1.4.2	<i>Il dimensionamento delle aree a standard nella legislazione lombarda: un aumento solo quantitativo dei parametri posti dal Dm 1444/1968</i>	pag. 11
1.4.3	<i>La questione della monetizzazione: la necessità di programmare, per evitare un utilizzo spregiudicato della procedura di monetizzazione dei servizi</i>	pag. 12
2	La questione dei servizi pubblici: i riferimenti legislativi successivi all'art. 7 della Lr. 15 gennaio 2001, n. 1	pag. 12
2.1	L'articolato dell'ex Lr 15 gennaio 2001, n. 1: l'espressa istituzione del Piano dei servizi ex art. 7, uno strumento in precedenza aleatorio	pag. 13
2.2	Il problema delle quantità: l'art. 6 dell'ex Lr. 1/2001 e le nuove modalità di calcolo della capacità insediativa	pag. 14
3	La questione dei servizi pubblici: i riferimenti legislativi dettati dalla nuova legge sul governo del territorio in Lombardia (11 marzo 2005, n. 12)	pag. 15
3.1	Il Piano dei servizi secondo l'art. 9 della Lr 11 marzo 2005, n. 12	pag. 15
3.2	Il problema delle quantità: il dimensionamento della capacità teorica secondo la nuova normativa	pag. 16
3.3	La certezza dei servizi	pag. 16

Parte II

La dimensione dell'ascolto e il nuovo ruolo dei soggetti privati

1	I desideri degli attori e le opportunità della mano pubblica	pag. 17
2	L'attuazione dei processi di concertazione collettiva, per l'emersione della domanda latente in materia di servizi pubblici	pag. 18
3	La gestione dei servizi: ancora tutta pubblica, o un nuovo ruolo dei privati?	pag. 18

Parte III

Le incombenze operative per la realizzazione del Piano dei servizi

1	Il fabbisogno di servizi comunali a Giussano	
1.1	Il fabbisogno teorico derivante dalla popolazione e dalle stanze computato dal Prg previgente	pag. 19
1.2	Il fabbisogno teorico derivante dalla popolazione e dalle stanze computato dalla vigente Variante generale al Prg	pag. 21
2	I modi di localizzazione delle aree vincolate a servizi nel Prg pre – vigente	
2.1	Le aree a standard residenziali	pag. 23
2.2	Le aree a standard per attività produttive e per le attrezzature di interesse sovracomunale	pag. 26
3	I modi di localizzazione delle aree vincolate a servizi nella Variante generale	
3.1	Le aree a standard residenziali:	pag. 26
3.2	Le aree a standard per attività produttive	pag. 28
3.3	Gli standard per le attività commerciali	pag. 28
3.4	Le aree a standard per le attrezzature d'interesse sovracomunale	pag. 28

Parte IV

La ricognizione dell'entità, qualità e grado di utilizzo delle banche dati comunali esistenti

1	La pianificazione vigente e previgente	pag. 29
1.1	Il Piano regolatore generale previgente	pag. 29
1.2	La vigente Variante generale al Prg	pag. 29
2	La cartografia esistente e disponibile	
2.1	La carta aerofotogrammetrica numerica	pag. 29
2.2	La mappa del Nuovo Catasto Terreni	pag. 29
2.3	Il censimento urbanistico dell'edificato	pag. 30
2.4	Lo stradario comunale	pag. 30
2.5	Il database del servizio anagrafico comunale	pag. 30
2.5.1	<i>Estrazioni degli archivi numerici</i>	pag. 30
2.5.2	<i>Estrazioni degli archivi cartacei storici</i>	pag. 31
2.6	Le attività economiche operanti sul territorio comunale	pag. 32
2.7	Il censimento di immobili e aree di proprietà pubblica	pag. 33
2.8	Il censimento dei servizi pubblici esistenti	pag. 33
2.8.1	<i>Il censimento dei servizi illustrato nella Variante generale del Prg</i>	pag. 33
2.8.2	<i>Il censimento dei fabbricati scolastici di proprietà comunale</i>	pag. 33
2.8.3	<i>Il censimento dei servizi d'interesse comune di proprietà comunale</i>	pag. 33
2.8.4	<i>Il censimento del verde</i>	pag. 34
2.8.5	<i>Il censimento dei servizi collettivi di proprietà diversa</i>	pag. 34
2.9	Il grado d'inquinamento elettromagnetico comunale misurato dal Piano comunale per i campi elettromagnetici ad alta frequenza	pag. 35
2.10	Le infrastrutture a rete	
2.10.1	<i>Le reti tecnologiche interrate</i>	pag. 35
2.10.2	<i>Il servizio di trasporto pubblico</i>	pag. 35
2.11	Il volontariato, le associazioni non profit, onlus e orientamento giovani	pag. 35
3	La predisposizione e organizzazione degli archivi informativi reperiti e le operazioni per l'ottenimento della banca dati unificata del Piano dei servizi	pag. 36
3.1	L'organizzazione e strutturazione della cartografia di base esistente e disponibile	pag. 36
3.2	L'organizzazione e strutturazione dello stradario comunale	pag. 37
3.3	L'organizzazione e strutturazione degli archivi dell'anagrafe e dei tributi	pag. 37
3.4	L'acquisizione delle zone a servizi del Prg previgente	pag. 37
3.5	L'acquisizione e strutturazione dell'azzoneamento della "Variante generale"	pag. 37
3.7	L'acquisizione della carta delle proprietà demaniali	pag. 38

3.7	L'acquisizione e organizzazione del censimento dei servizi pubblici esistenti	pag. 38
3.8	L'acquisizione e organizzazione della cartografia del grado di inquinamento elettromagnetico	pag. 39
3.9	L'acquisizione e organizzazione dell'archivio delle infrastrutture a rete	
3.9.1	<i>La rete della fognatura pubblica esistente</i>	pag. 39
3.9.2	<i>La rete del trasporto pubblico comunale</i>	pag. 39
3.10	L'acquisizione e organizzazione della Mappa delle risorse: la guida alle associazioni, al volontariato, agli oratori di Giussano	pag. 39
3.11	Le elaborazioni descrittive derivabili	pag. 39

Parte V

I fattori espressivi della trasformazione insediativa

1	Il dimensionamento delle aree a standard in relazione ai differenti metodi di calcolo della popolazione futura.	pag. 40
1.1	Il dimensionamento calcolato dalla Variante generale del Prg	pag. 40
1.2	Il dimensionamento sulla base del metodo per coorti di sopravvivenza	pag. 40
2	La quantificazione della domanda di abitazioni in relazione alla proiezione futura delle famiglie secondo i due metodi utilizzati	pag. 41
3	L'incidenza dell'evoluzione demografica e il fabbisogno di nuove aree insediabili	pag. 42
4	L'assetto tipo-morfologico delle zone omogenee nella pianificazione vigente	pag. 44
4.1	L'identificazione dei margini urbani	pag. 49
4.2	La crescita urbana e il modello tipo-morfologico dell'armatura urbana giussanese	
4.2.1	<i>Il grado di porosità urbana per zone insediabili inattuate</i>	pag. 50
4.2.2	<i>Il grado di porosità urbana per presenza di vincoli ablativi preordinati all'esproprio (decaduti o in via di caducazione)</i>	pag. 59
5.	Una riconfigurazione possibile dell'armatura urbana giussanese: alcuni stimoli per la redazione del Piano dei servizi	pag. 69
5.1.	Gli interventi sulla viabilità	pag. 69
5.2.	La riqualificazione di parti di tessuto urbano	pag. 70
5.3.	La valorizzazione ambientale del territorio giussanese	pag. 72

Parte VI

La formazione del database e della cartografia tematica a supporto del Piano dei servizi

1	Il database approntato per gli studi analitici di base	
1.1	La consistenza e l'articolazione del patrimonio immobiliare comunale	pag. 75
1.2	L'assetto della pianificazione urbanistica	pag. 76
1.3	Il censimento dei servizi pubblici – areali – esistenti	pag. 76
1.4	Il censimento dei servizi pubblici – a rete – esistenti	pag. 80
1.5	La distribuzione della popolazione residente attraverso la georeferenziazione dei dati anagrafici attuali e storici	pag. 81
1.6	La distribuzione degli operatori locali attraverso la georeferenziazione degli archivi del Servizio Tributario comunale	pag. 84
1.7	La consistenza immobiliare esistente	pag. 86
1.8	La consistenza e la distribuzione sul territorio delle fonti di inquinamento elettromagnetico	pag. 89
1.9	La consistenza e la distribuzione sul territorio dei servizi di volontariato censiti	pag. 90
2	Una prima rappresentazione in bozza dello scenario delineabile dalla lettura dei dati raccolti	
2.1	Abaco delle basi di dati raccolte e organizzate	pag. 91
2.2	La mappa dei servizi pubblici esistenti convenzionali	pag. 92
2.3	La mappa dei servizi esistenti non convenzionali, ma di alto valore socio-assistenziale	

	e tecnico-professionale	pag. 99
2.4	Il censimento dei servizi pubblici di sola previsione identificati dalla vigente Variante generale al Prg	pag. 101
2.5	L'identificazione delle previsioni a servizi pubblici reiterate dalla Variante generale in aree private non ancora attrezzate allo scopo	pag. 101
2.6	Le modalità di computo dei fattori urbani nelle Unità Urbanistiche di Indagine identificate	pag. 102
2.6.1	<i>L'identificazione delle previsioni a servizi pubblici reiterate dal Prg vigente su aree private</i>	pag. 102
2.6.2	<i>La consistenza del patrimonio immobiliare residenziale esistente</i>	pag. 106
2.6.3	<i>La popolazione residente</i>	pag. 107
2.6.4	<i>Il benessere abitativo rilevato in termini di densità abitativa mc/abitante misurata</i>	pag. 108
2.6.5	<i>Intensità e articolazione tipologica delle attività economiche operanti in loco</i>	pag. 108
2.6.6	<i>Consistenza e articolazione dei servizi pubblici esistenti convenzionali</i>	pag. 110
2.6.7	<i>Intensità distributiva e articolazione delle associazioni censite dal servizio InformAgiovani</i>	pag. 111