

STRATEGIA 01

RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO INDUSTRIALE DISMESSO

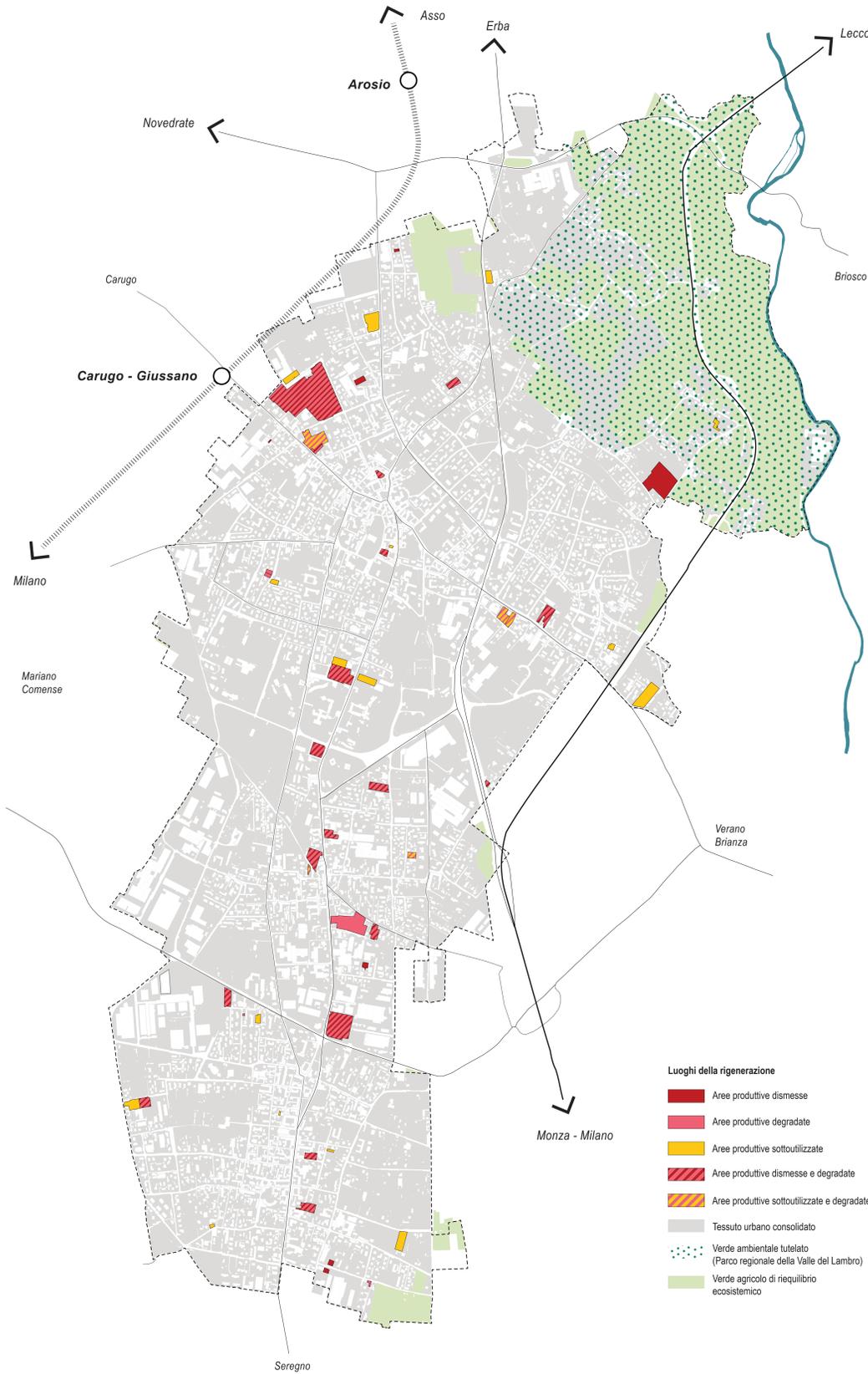
Il patrimonio industriale dismesso costituisce oggi, per dimensioni e localizzazione, uno dei tratti distintivi di Giussano. La persistenza di strutture svuotate delle loro funzioni produttive originarie - spesso inglobate nel tessuto edilizio urbano - delinea il profilo di una città in forte crisi identitaria che non trova energie sufficienti ad individuare nuovi assetti e attrarre nuove risorse. L'entità del fenomeno è così consistente da rendere immaginabile che il mercato immobiliare riesca in tempi ragionevoli a garantire il riutilizzo delle strutture abbandonate, anche in relazione alla scarsa attrattività che questa situazione determina.

CRITICITÀ

- Questa situazione produce una **immagine negativa** di tutto il sistema urbano;
- Determina per i proprietari **costi** dovuti alla tassazione degli immobili (IMU);
- L'alta offerta di vendita/locazione determina una **diminuzione** crescente dei **valori immobiliari** che contribuisce a sua volta al rallentamento dei processi di riqualificazione.

POTENZIALITÀ

- La presenza di un vasto patrimonio di edifici liberi costituisce una **risorsa per attrarre nuove attività** che siano in grado di modificare la situazione di stagnazione e possano generare nuove opportunità;
- In un periodo in cui è vietato l'utilizzo di terreni non edificati, la **disponibilità di edifici/terreni fruibili** in un comparto densamente edificato **può diventare un importante fattore di attrazione** per la localizzazione di nuove attività.



Luoghi della rigenerazione

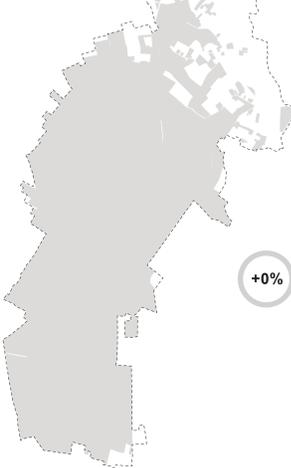
- Aree produttive dismesse
- Aree produttive degradate
- Aree produttive sottoutilizzate
- Aree produttive dismesse e degradate
- Aree produttive sottoutilizzate e degradate
- Tessuto urbano consolidato
- Verde ambientale tutelato (Parco regionale della Valle del Lambro)
- Verde agricolo di riequilibrio ecosistemico

SCENARIO 01a

DAL RIUSO, NUOVE OPPORTUNITÀ

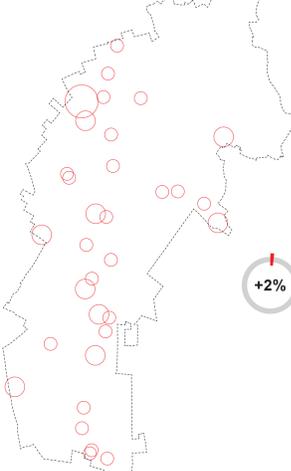
LO SCENARIO E LE INVARIANTI STRUTTURALI

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO



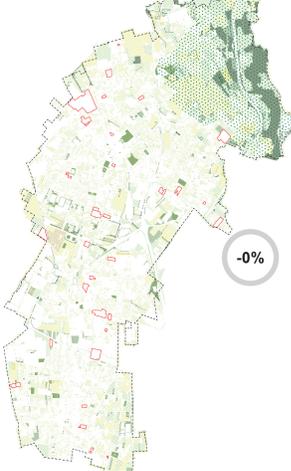
La demolizione degli edifici produttivi dismessi e la loro ricostruzione consente di rinnovare il tessuto edilizio dall'interno, lasciando inalterato il bilancio del consumo di suolo.

SUOLO RIATTIVATO



L'affitto delle aree dismesse contribuisce alla rigenerazione complessiva del territorio comunale, favorendo una trasformazione "dall'interno".

SALVAGUARDIA AMBIENTALE



Lo scenario contribuisce a mantenere il bilancio ecologico comunale (numero di aree verdi sul territorio) inalterato.

IL PROCESSO



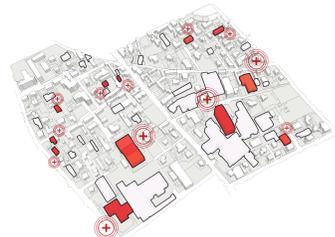
1 IL PATRIMONIO PRODUTTIVO IN CITTÀ

Il territorio comunale si caratterizza per la presenza di numerosi ambiti produttivi strettamente connessi con il Tessuto Urbano Consolidato. La convivenza tra diverse funzioni, spesso determina esternalità negative.



2 OBSOLESCENZA E DISMISSIONE

Parte delle aree produttive evidenziate si caratterizzano per fenomeni di dismissione, degrado e sottoutilizzo e/o una combinazione di essi. Questi ambiti rappresentano emergenze all'interno del tessuto urbano e come tali necessitano di un trattamento speciale e di un ripensamento complessivo riguardo la loro funzione.



3 NUOVE ATTIVITÀ NEGLI IMPIANTI

Le forze e le energie tese a ri-qualificare le aree dismesse/degradate/sottoutilizzate determinano la ri-attivazione di parte di esse: nuovi elementi capaci di generare esternalità economiche positive per tutto il contesto comunale.

Lo scenario propone la possibilità di **utilizzare, in maniera integrata, gli edifici industriali dismessi** allo scopo di attrarre in Giussano nuove attività produttive e sociali.

L'Amministrazione Comunale propone un **contratto di affitto che corrisponde alla quota IMU** pagata annualmente.

L'Amministrazione attraverso specifici bandi affitta gli edifici ad attività che possano determinare un rilancio delle funzioni produttive con particolare riferimento al settore del design.

Le aziende vengono quindi selezionate con l'obiettivo di rilanciare la presenza di strutture produttive collegate al mondo della creazione di mobili di design, sfruttando la tradizione ed il know-how locale.

Le aziende insediate versano il canone d'affitto anche per mezzo di attività di interesse pubblico proposte nella documentazione della richiesta di assegnazione. Le iniziative possono riguardare la sperimentazione di nuovi prodotti, la realizzazione di mostre ed iniziative che concorrono a riaffermare Giussano come centro vitale nel settore del design.

L'affitto attraverso questa procedura **ha una durata limitata** - ad esempio tre anni - e dopo tale periodo viene sottoscritto con il proprietario un affitto a canone di mercato.

L'Amministrazione, inoltre, **garantisce i rischi connessi all'affitto** delle strutture attraverso una assicurazione che utilizza i fondi derivanti dall'IMU.

OPPORTUNITÀ

• Lo scenario 1A è in grado di **determinare**, in tempi brevi, il **recupero ed il riutilizzo** di un numero di edifici sufficiente a innescare fenomeni di rivitalizzazione e di rilancio del sistema urbano;

• Le nuove attività insediate possono contribuire al **rilancio dell'immagine della città** come centro del design e attrarre nuove iniziative sul territorio di Giussano.

Sistema verde

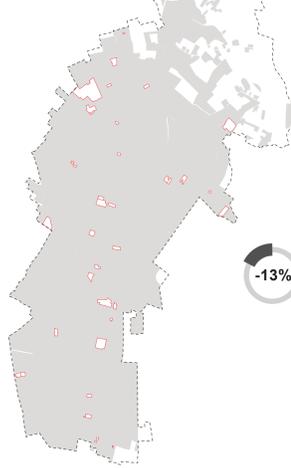
- Boschi
- Pascolo o incolto
- Verde urbano
- Verde ad uso privato
- Coltura agricola I Seminativi
- Coltura agricola I Prati
- Orti
- Vivai
- Filari

SCENARIO 01b

"COMPENSAZIONE" E RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

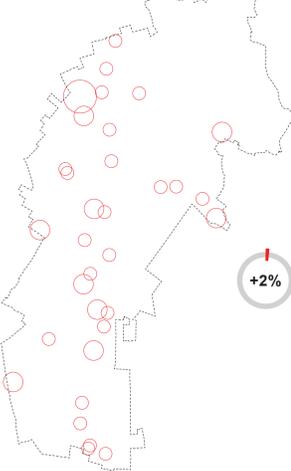
LO SCENARIO E LE INVARIANTI STRUTTURALI

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO



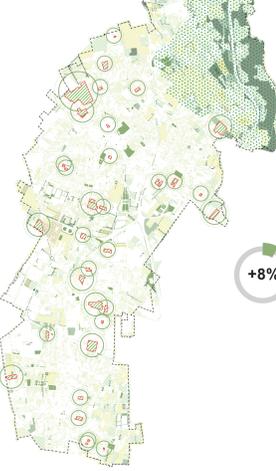
La demolizione degli edifici dismessi con il contestuale mantenimento dell'edificabilità degli ambiti consente allo stesso tempo di liberare spazio all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e di scongiurare il consumo di ulteriore suolo.

SUOLO RIGENERATO



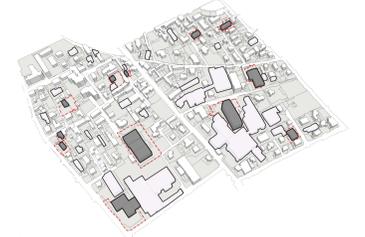
L'affitto delle aree dismesse contribuisce alla rigenerazione complessiva del territorio comunale, favorendo una trasformazione "dall'interno".

SALVAGUARDIA AMBIENTALE



L'ipotesi di ri-forestazione temporanea degli ambiti dismessi ha come conseguenza l'aumento del numero delle aree verdi all'interno del territorio comunale e contestualmente l'aumento del livello di salvaguardia ambientale.

IL PROCESSO



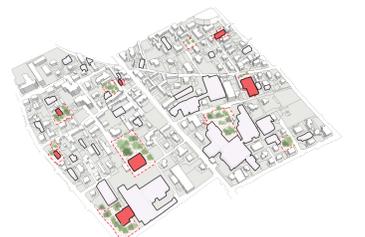
1 IL PATRIMONIO DISMESSO IN CITTÀ

Il territorio comunale si caratterizza per la presenza di alcuni ambiti dismessi/degradati/sottoutilizzati tra il vasto patrimonio produttivo presente in città. Essi rappresentano delle emergenze determinando esternalità negative nel contesto.



2 DEMOLIZIONE E RIFORESTAZIONE

Le caratteristiche di questi ambiti sono alla base dello scenario 1b, che prende in considerazione la possibilità di demolire gli edifici, pur mantenendo l'edificabilità del suolo e di procedere a una forestazione temporanea.



3 NUOVE ATTIVITÀ E INCREMENTO DELLE AREE VERDI

Il processo di trasformazione del territorio determina compresenza ora di nuovi edifici per nuove funzioni e di nuove aree piantumate (in stand - by) capaci potenziare la rete di spazi verdi in città.

Lo scenario suggerisce la **possibilità di demolire gli edifici dismessi pur mantenendo l'edificabilità dell'area** per iniziative future. In questo modo i **proprietari risparmierebbero i costi dell'IMU** mantenendo la capacità edificatoria per il futuro.

È possibile, inoltre, che la **tassa residua dell'IMU** sul terreno edificabile sia **"compensata" attraverso la piantumazione dell'area**. Questo può avvenire attraverso l'affitto, da parte del Comune, dell'area piantumata ad un prezzo equivalente all'IMU.

In questo modo si otterrebbe una **riqualificazione diffusa del territorio** eliminando gran parte degli edifici abbandonati ed un contestuale aumento delle aree a verde.

Giussano disporrebbe inoltre di **nuove aree di espansione** non condizionate dalle limitazioni legate al consumo di suolo.

Infine, le nuove edificazioni avrebbero **nuovi standard prestazionali** che determinerebbero un complessivo miglioramento della qualità ambientale.

GIUSSANO
PIAZZA ALDO MORO, 1

Piano di Governo del Territorio

D09.1

Documento di Piano

Strategie alternative di Piano

STRATEGIA DI PIANO 01
SCENARIO ALTERNATIVO 1a
SCENARIO ALTERNATIVO 1b



Scala 1:xxxxx
Data 19.06.2018

BIG ASSOCIATI
di Massimo Giuliani

Giovanni Scuto
Licia Morengi
Marco Tosca

Lorenzo Giovenzana
Cristiana Bernasconi
Antonello Borsani

TRT
TRT Trasporti e Territorio srl