

Città di Giussano

Variante generale al PGT



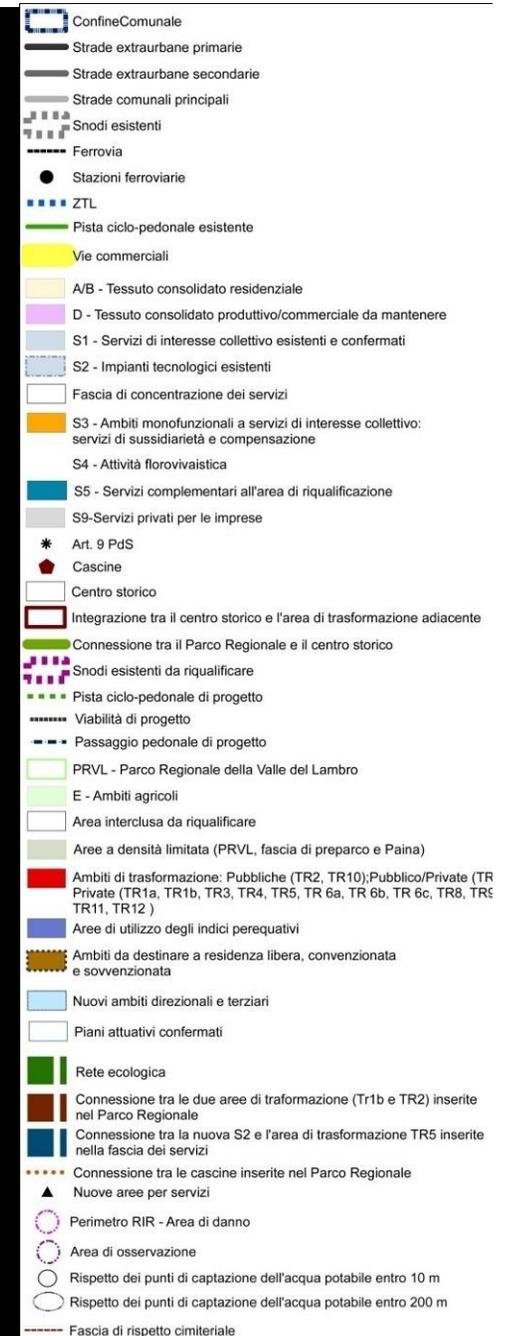
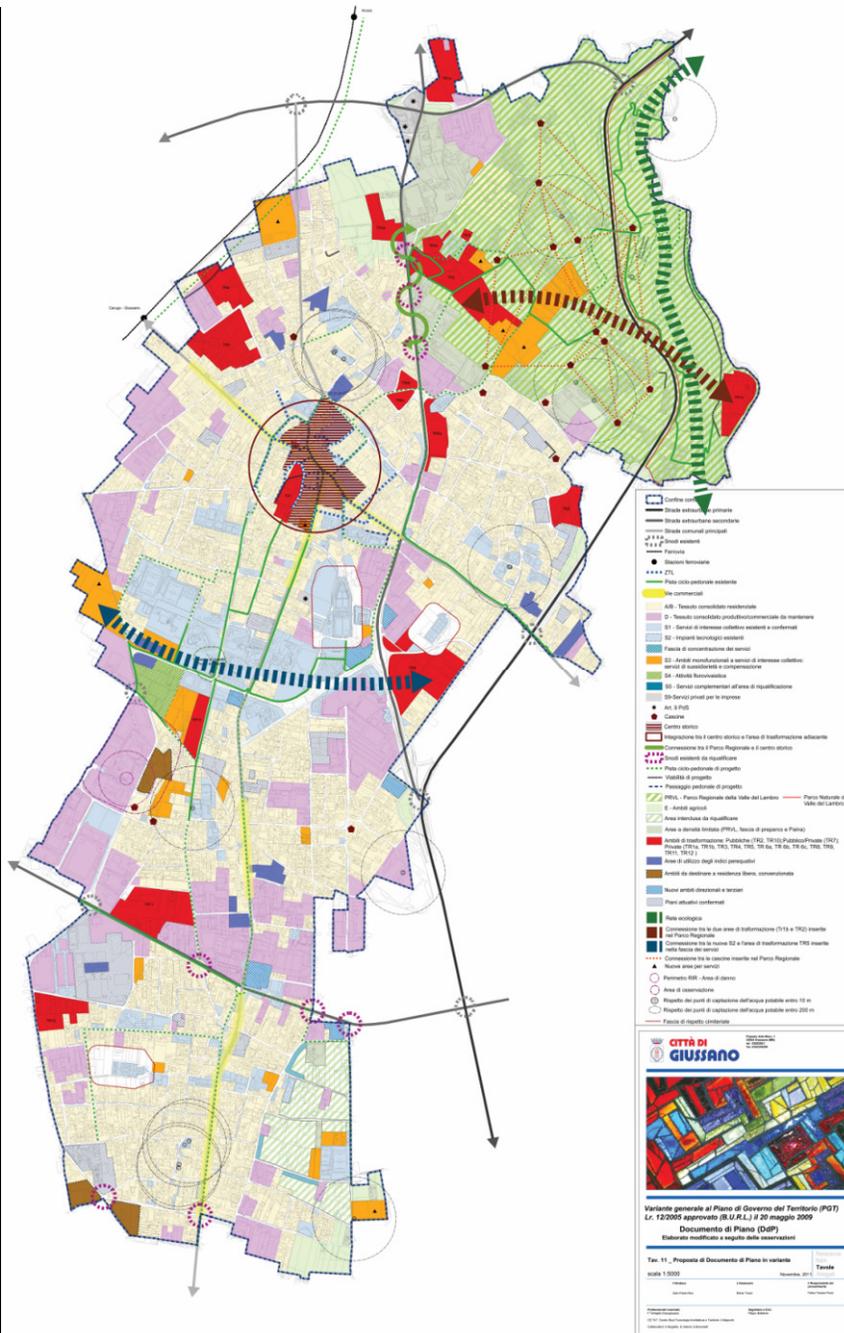
Variante generale al
Piano di Governo del Territorio

Monza, 16 maggio 2013

DOCUMENTO DI PIANO

- Contenere lo sviluppo residenziale (meno di 30.000 abitanti)
- Favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività economiche
- Valorizzare le risorse ambientali, i centri storici ed il sistema delle cascine
- Potenziare la dotazione dei servizi e la loro qualità
- Facilitare la mobilità sostenibile interna al territorio comunale
- Facilitare l'applicabilità degli strumenti di governo del territorio (semplificazione)

Variante generale al PGT – Documento di Piano - Progetto



Variante generale al PGT – Consumo di suolo e suo utilizzo

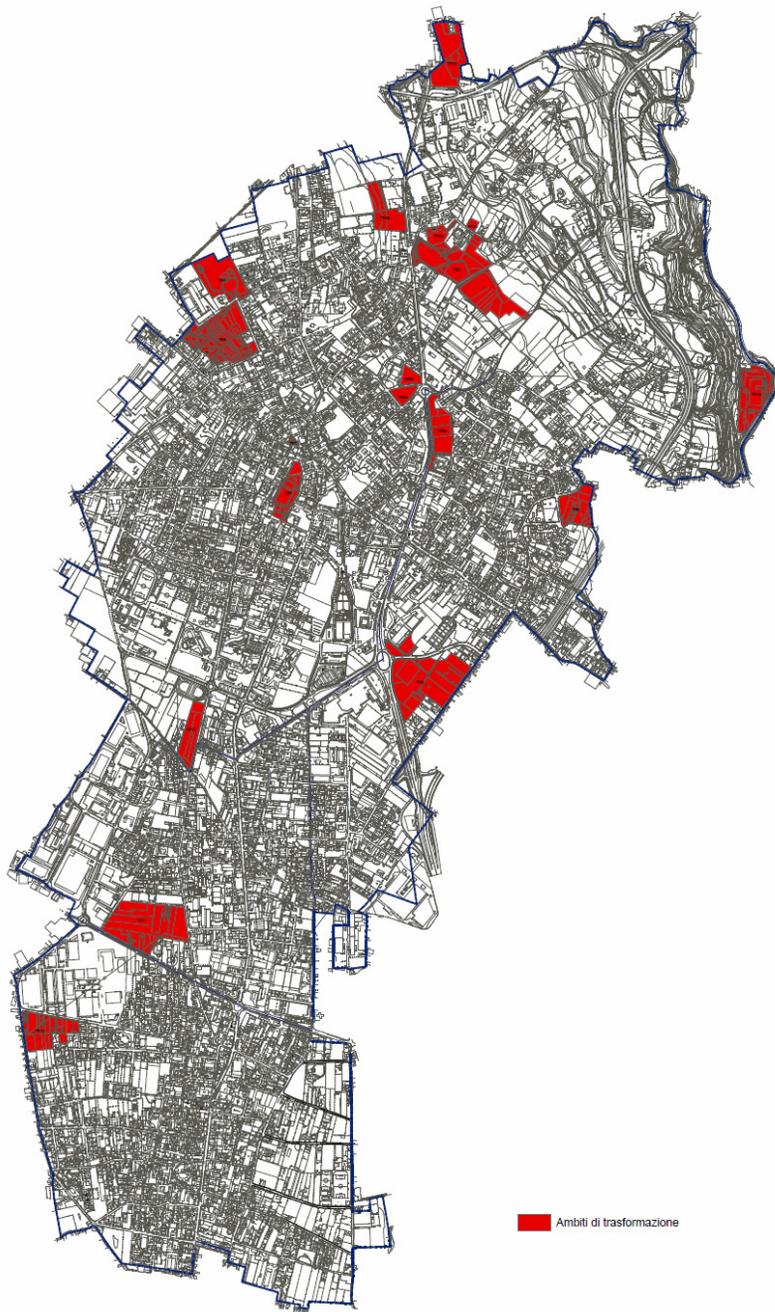
STRUMENTO	TOTALE TESSUTO CONSOLIDATO	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	AREE SERVIZI	TOTALE
PGT 2009	4.585.519	834.345	1.390.497	7.086.827
VARIANTE PGT	4.906.637	532.869	1.337.408	6.776.914

Aree urbanizzate e urbanizzabili	7.086.827
Incremento consentito dal PTCP (3%)*	204.311
TOTALE TERRITORIO CONSUMABILE	7.299.432
Aree urbanizzate e urbanizzabili	6.776.914
Aree urbanizzate a densità limitata (preparco e Paina)	252.955
Aree intercluse da riqualificare	179.563
Aree urbanizzate nel Parco	249.892
TOTALE	7.459.324
Aree da dedurre (60% delle S3 + TR2 + 60% TR private)	578.356
TOTALE Variante	6.880.968

Variante generale al PGT – Consumo di suolo, suo utilizzo e popolazione

PIANO	ANNO	POPOLAZIONE	Mc/ab
PRG Invernizzi	1989	34506	100
Variante parziale Pella	1997	34459	100
PRG Colombo*	2002	26179	100
		24483	150
PGT 2009	2009	53266	100
		35912	150
		44589	100 - 150
Variante	2010	< 30000	100 - 150

Variante generale al PGT – Aree di trasformazione



TR 1 Via Viganò, Via Mulino Principe

TR 2 Località Laghetto

TR 3 Via Viganò, Via Tofane

TR 4 Via Pirandello

TR 5 Via Diaz, Via Parini, Via Pirandello

TR 6 Via Carroccio, Via Viganò, Vicolo San Luigi

TR 7 Via Domenico Savio, Via Pontida, Piazza San Giacomo, Via Cavour

TR 8 Via Monte Michele, Via Redipuglia

TR 9 Via Nuova Valassina, Via Beretta

TR10 Via Massimo D'Azeglio

TR11 Via Alfieri, Viale Como, Viale Petrarca

TR12 Via Monte Grappa

Variante generale al PGT – TR 1 Via Viganò, Via Mulino Principe

Comune di Giussano (MB)

Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR1a

PROGETTO

Superficie territoriale	= 31.665 mq	It	= 0,9 mq/mq
Slp realizzabile	= 28.498 mq	lp	= 0,1 mq/mq
Superficie drenante minima	= 40%	Rapporto di copertura	= 45%
Procedura di intervento	piano attuativo	Destinazione d'uso	- produttivo di beni e servizi
		Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	= 20% Sf

LINEE GUIDA DEL PROGETTO



- Progetto attuativo e unitario con quello dell'ambito TR1b e cronoprogramma degli interventi sui due ambiti;
- Utilizzo dell'Indice premiale (0,02 mq/mq) nell'ipotesi di messa a disposizione di nuove aree a servizi in aggiunta alla dotazione minima sull'area TR1b;
- Per gli interventi ricadenti in zone con classe geologica 3 dovranno essere svolte indagini prima della progettazione degli interventi per la stesura della relazione geologica di supporto alla definizione di eventuali interventi di sicurezza. Tale documento deve essere contestuale alla presentazione del P.A. e/o in sede di richiesta di permesso di costruire;
- Lungo i confini dei singoli lotti dove sono presenti insediamenti residenziali e servizi pubblici e di interesse collettivo dovranno essere realizzate adeguate fasce verdi di mitigazione utilizzando specie vegetali autoctone;
- Classe acustica: V - aree prevalentemente industriali;
- Verifica a carico del proponente delle eventuali ricadute sul sistema della mobilità;
- In caso di progetti sulla viabilità dovrà essere richiesto il parere della Provincia di Monza Brianza.
- Stato della sensibilità paesaggistica: bassa.

Comune di Giussano (MB)

Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR1b

PROGETTO

Superficie territoriale	= 35.174 mq	It	= 0,4 mq/mq
Slp realizzabile	= 14.070mq	lp	-
Superficie drenante minima	= 50%	Rapporto di copertura	= 30%
Altezza massima per nuovi edifici	= 10,0 m	Destinazione d'uso non ammesse	- Medie e grandi superfici di vendita. - Industria (*) - Artigianato
Procedura di intervento	- PII	E' ammessa la destinazione residenziale per un massimo del 15% della Slp realizzabile	
		Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	(da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA)

LINEE GUIDA DEL PROGETTO



- (*) con l'esclusione di impianti per la produzione di energia alternativa
- Progetto attuativo e correlato con quello dell'ambito TR1a e cronoprogramma degli interventi sui due ambiti;
 - Realizzazione di un centro per il tempo libero strettamente connesso alle altre presenze del Parco (percorsi, cascate, ecc...);
 - Recupero dei fabbricati con caratteristiche di archeologia industriale;
 - In sede di definizione del P.A. dovrà essere effettuata un'indagine ambientale sulla qualità dei suoli per valutare l'eventuale necessità di bonifica ai sensi del D.Lgs 152/05 e s.m.i (parte quarta Titolo V);
 - Nell'ambito interessato dal passaggio di elettrodotto dovrà essere rispettata l'ampiezza della fascia di rispetto, così come comunicato dal proprietario/gestore della linea elettrica;
 - Per gli interventi ricadenti in zone con classe geologica 3 dovranno essere svolte indagini prima della progettazione degli interventi per la stesura della relazione geologica di supporto alla definizione di eventuali interventi di sicurezza.

Variante generale al PGT – TR 2 Località Laghetto, TR 3 Via Viganò, Via Tofane

Comune di Giussano (MB)

Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR 2

PROGETTO

Superficie territoriale	= 79.622 mq	It	= 0,2 mq/mq
Slp realizzabile	= 15.924 mq	lp	-
Superficie drenante minima	= 70%	Rapporto di copertura	= 20%
Altezza massima	= 7,0 m	Destinazione d'uso	- Servizi collettivi per il tempo libero (attività sociali e agricole)
Procedura di intervento	- piano attuativo di iniziativa pubblica	Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	-

LINEE GUIDA PROGETTUALI



- Miglioramento della viabilità di accesso all'ambito da via Viganò all'altezza di via Colombo;
- Cavalcavia di attraversamento ciclopedonale su via Viganò con via Tofane in prossimità del laghetto;
- Nell'ambito contraddistinto da classe geologica 4 sono solo ammessi servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico per il tempo libero, lo svago, lo sport, ecc. e pertanto dovrà essere valutata puntualmente la necessità di eventuale realizzazione di opere di consolidamento o sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti;
- Classe acustica: II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, III - aree di tipo misto;
- All'interno dell'ambito di trasformazione non potranno essere effettuati interventi in contrasto con l'Art.16 delle NtA del PTC del PVL.
- Nell'ambito contraddistinto da classe geologica 4 sono ammessi solo servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico per il tempo libero, lo svago, lo sport, ecc. che però escludano qualsiasi nuova edificazione. Puntualmente sarà valutata la necessità di eventuale realizzazione di opere di consolidamento o sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.
- Stato della sensibilità paesaggistica: alta.

Piano di Governo del Territorio - Documento di Piano

Comune di Giussano (MB)

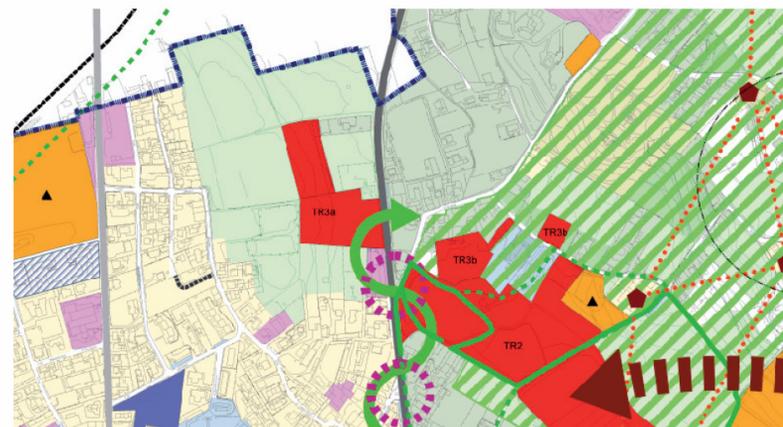
Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR3

PROGETTO

Superficie territoriale	= 32.102mq	It	= 0,3 mq/mq
Slp realizzabile	= 6.647mq	lp	= 0,05 mq/mq
Superficie drenante minima	= 40%	Rapporto di copertura	= 35%
Altezza massima	= 10,0 m	Destinazione d'uso ammesse	- Attività produttive di beni e servizi
Procedura di intervento	- permesso di costruire convenzionato	Tutte le altre non sono ammesse	
		Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	(da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA)

LINEE GUIDA DEL PROGETTO



- Il rapporto di copertura del 35% va riferito alla TR3a (22.158 mq)
- La cessione degli ambiti TR3b dovrà avvenire contestualmente all'approvazione del PA;
- Concentrazione dell'edificazione con destinazione produttiva di beni e servizi sull'ambito TR3a (22.158 mq), lungo via Viganò;
- Sugli ambiti TRb (9.944 mq) dovranno realizzarsi servizi ad uso pubblico (parcheggi e verde);
- Utilizzo dell'indice premiale (0,02 mq/mq) in caso di coperture verdi o con pannelli fotovoltaici per gli edifici produttivi;
- Classe acustica: II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, III - aree di tipo misto, IV - aree di intensa attività umana.
- Stato della sensibilità paesaggistica: media.

Piano di Governo del Territorio - Documento di Piano

Variante generale al PGT – TR 4 Via Pirandello, TR 5 Via Diaz, Via Parini, Via Pirandello

Comune di Giussano (MB)

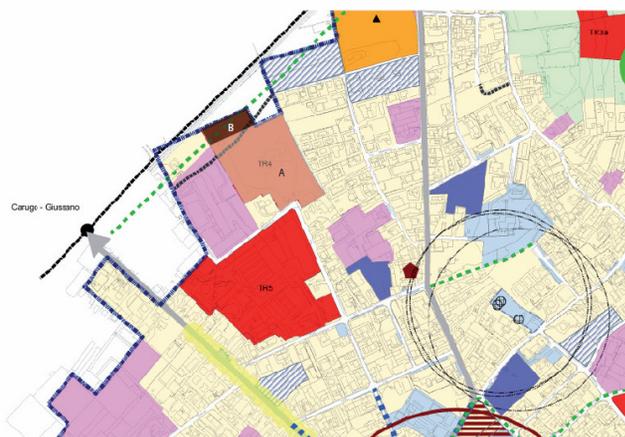
Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR4

PROGETTO

Superficie territoriale	= 33.875mq	It	-
Slp realizzabile	= max 2300 mq realizzabili al netto dell'esistente	Ip	= 0,01 mq/mq
		Rapporto di copertura	= 20%
Superficie drenante minima	= 40%	Destinazione d'uso ammesse	- Residenza
Altezza massima	= 7,0 m	Tutte le altre non sono ammesse	
Procedura di intervento	- piano attuativo	Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	(da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA)

LINEE GUIDA DEL PROGETTO



- La nuova edificabilità è concessa nell'ambito A esclusivamente ad uso residenziale;
- Sull'ambito B dovranno essere previsti servizi collettivi (verde urbano);
- Cessione area via Matteotti;
- Utilizzo dell'indice premiale (0,02 mq/mq) nell'ipotesi di realizzare edifici residenziali di Classe A;
- In fase di pianificazione attuativa dovrà effettuarsi la valutazione previsionale del clima acustico per garantire un'adeguata distribuzione degli spazi a standard (verde, ecc.);
- La previsione di ampliamento dista notevolmente dalla linea ferroviaria in Comune di Carugo, comunque nella zona settentrionale dell'ambito è prevista una fascia a verde piantumato di mitigazione;
- Classe acustica IV - aree di intensa attività umana.
- Stato della sensibilità paesaggistica: bassa.

Comune di Giussano (MB)

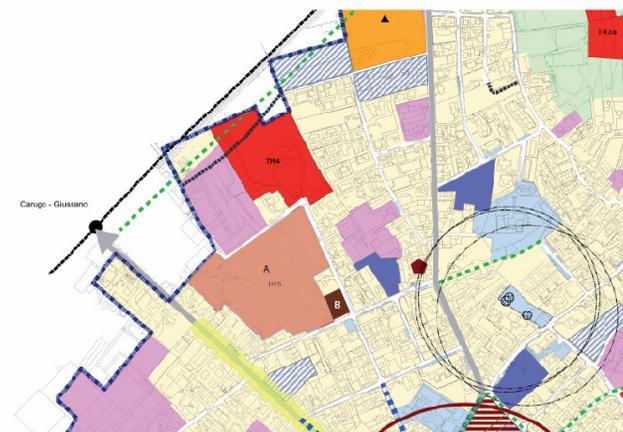
Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR5

PROGETTO

Superficie territoriale	= 53.496 mq	It	= 0,30 mq/mq
Slp realizzabile	= 16.728 mq	Ip	= 0,05 mq/mq
		Rapporto di copertura	= 40%
Superficie drenante minima	= 40%	Destinazione d'uso ammesse	- Attività produttive di beni e servizi - Attività terziario / direzionali - Residenza (15% max)
Altezza massima	= 10,0 m	Tutte le altre non sono ammesse	
Procedura di intervento	- piano attuativo	Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	(da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA)

LINEE GUIDA DEL PROGETTO



- La nuova edificabilità è concessa nell'ambito A (53.496 mq);
- Sull'ambito B (2.265 mq) dovranno essere realizzati servizi collettivi (parcheggio);
- Utilizzo dell'indice premiale nell'ipotesi di realizzare edifici terziario/direzionali - residenziali di Classe A e coperture verdi o con pannelli fotovoltaici per gli edifici produttivi;
- In sede di definizione del P.A. dovrà essere effettuata un'indagine ambientale sulla qualità dei suoli per valutare l'eventuale necessità di bonifica ai sensi del D.Lgs 152/05 e s.m.i (parte quarta Titolo V);
- Lungo i confini dei singoli lotti dove sono presenti insediamenti residenziali e servizi pubblici e di interesse collettivo dovranno essere realizzate adeguate fasce verdi di mitigazione utilizzando specie vegetali autoctone;
- Classe acustica IV - aree di intensa attività umana;
- Tra le funzioni non ammesse da segnalare in particolare anche la funzione logistica;
- Stato della sensibilità paesaggistica: bassa.

Variante generale al PGT – TR 6 Via Carroccio, TR 7 Via Cavour

Comune di Giussano (MB)

Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR6a,b,c

PROGETTO

Superficie territoriale	= 35.856 mq	It	= 0,2 mq/mq
Slp realizzabile	= 7.171 mq	Ip	= 0,1 mq/mq
Superficie drenante minima	= 50% per l'area TR6a	Rapporto di copertura	= 40% per l'area TR6a
Altezza massima	= 10,0 m per l'area TR6a = 7,00 m per l'area TR6c	Destinazioni d'uso ammesse	- terziario / direzionale e commerciale per l'area TR6a Tutte le altre non sono ammesse
Procedura di intervento	- piano attuativo	Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	= TR6b-TR6c

LINEE GUIDA DEL PROGETTO



- Concentrazione dell'edificazione con destinazioni terziarie e commerciali sull'ambito TR6a (23.026 mq), lungo Via Viganò;
- L'ambito TR6b dovrà essere destinato alla realizzazione di parcheggi (6.949 mq);
- L'ambito TR6c dovrà essere destinato alla realizzazione di parcheggi (5.881 mq);
- Utilizzo dell'indice premiale (0,02 mq/mq) nell'ipotesi di realizzare gli edifici terziari e commerciali di Classe A;
- Classe acustica IV - aree di intensa attività umana;
- Stato della sensibilità paesaggistica: media.

Comune di Giussano (MB)

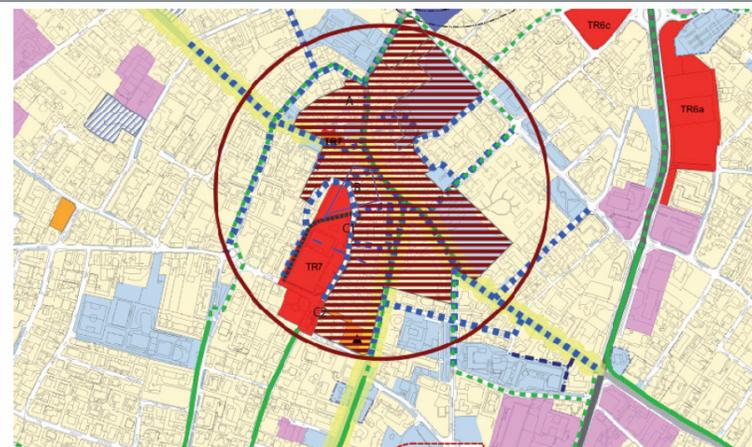
Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR7

PROGETTO

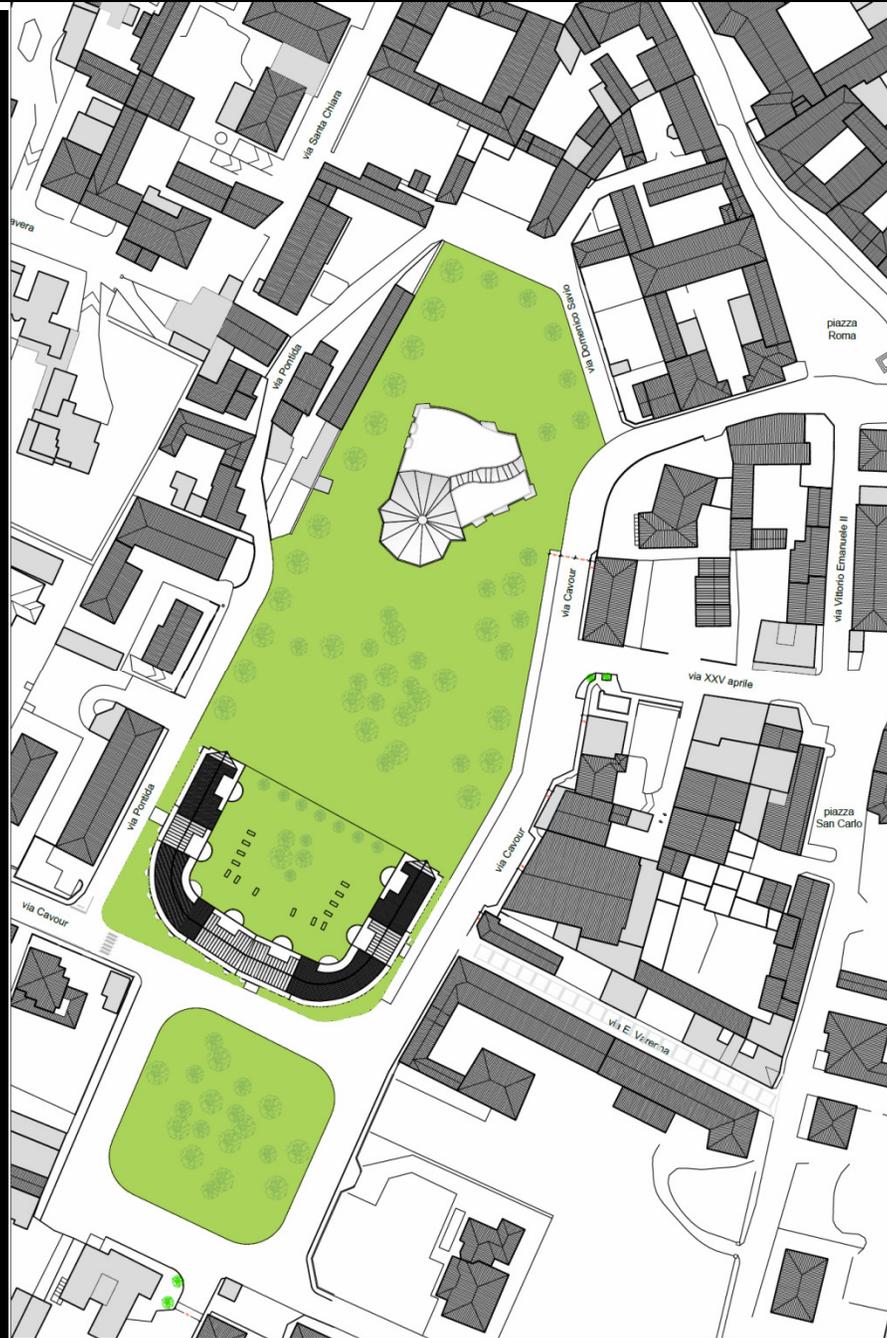
Superficie territoriale	= 21.800mq	It	= 0,4 mq/mq
Slp realizzabile	= 8.720mq	Ip	= 0,1 mq/mq
Superficie drenante minima	= 50%	Rapporto di copertura	= 20%
Altezza massima	(da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA)	Destinazione d'uso ammesse	- Residenza - Commercio - Servizi collettivi - Direzionale/terziario - Parcheggi Tutte le altre non sono ammesse
Procedura di intervento	- piano attuativo (PII)	Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	(da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA)

LINEE GUIDA DEL PROGETTO



- Nell'ambito C1 verranno concessi 2.627 mq di Slp all'operatore privato in permuta per la demolizione, sistemazione e cessione della piazza a nord dell'ambito di trasformazione (A);
- L'ambito B verrà destinato a spazio di uso pubblico;
- Nell'ambito C2 verrà concentrata la volumetria di pertinenza dell'operatore pubblico;
- Lo standard sulle destinazioni commerciali e direzionali è calcolato al 50% della Slp;
- Utilizzo dell'indice premiale (0,02 mq/mq) nell'ipotesi di realizzare edifici di Classe A, di prevedere strutture commerciali di vicinato e esercizi pubblici, di realizzare parcheggi in quantità superiore a quella prevista dalla legge, spazi all'aperto con piantumazioni ed elementi significativi di arredo urbano;
- In fase di pianificazione attuativa dovrà effettuarsi la valutazione previsionale del clima acustico per garantire un'adeguata distribuzione degli spazi a standard (verde, ecc.);
- Classe acustica II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale e classe III - aree di tipo misto;
- Stato della sensibilità paesaggistica: alta.

Variante generale al PGT – TR 7 Via Cavour – Scenari progettuali



Variante generale al PGT – TR 8 Via Monte Michele, TR 9 Via Nuovo Valassina

Comune di Giussano (MB)

Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR8

PROGETTO

Superficie territoriale	= 22.905 mq	It	= 0,2 mq/mq
Slp realizzabile	= 4.581 mq	Ip	= 0,1 mq/mq
Superficie drenante minima	= 40%	Rapporto di copertura	= 30%
Altezza massima	= 10,0 m	Destinazioni d'uso ammesse	- Residenziale
Procedura di intervento	- piano attuativo	Tutte le altre non sono ammesse	
		Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	(da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA)

LINEE GUIDA DEL PROGETTO



- Utilizzo dell'indice premiale (0,02 mq/mq) nell'ipotesi di realizzare edifici residenziali di Classe A;
- Nell'ambito interessato dal passaggio di elettrodotto dovrà essere rispettata l'ampiezza della fascia di rispetto, così come comunicato dal proprietario/gestore della linea elettrica;
- In fase di pianificazione attuativa dovrà effettuarsi la valutazione previsionale del clima acustico per garantire un'adeguata distribuzione degli spazi a standard (verde, ecc.);
- In fase di pianificazione attuativa dovranno essere previste adeguate fasce di rispetto boscate a separazione degli insediamenti che ricadono in comuni diversi;
- Classe acustica: III - aree di tipo misto;
- Stato della sensibilità paesaggistica: bassa.

Comune di Giussano (MB)

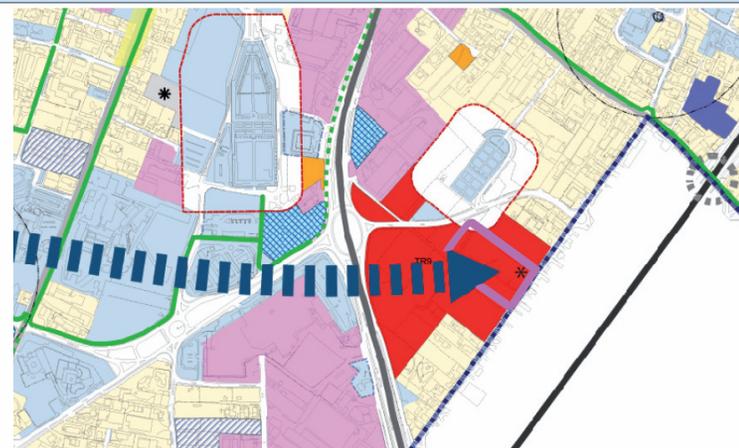
Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR9

PROGETTO

Superficie territoriale	= 74.798 mq	It	= 0,5 mq/mq
Slp realizzabile	= 37.399 mq	Ip	= 0,2 mq/mq
Superficie drenante minima	= 40%	Rapporto di copertura	= 50%
Altezza massima	= 15,0 m	Destinazione d'uso ammesse	- Alberghiero - Sanitario - Terziario/direzionale - Produttivo di soli servizi - Commerciale di media e piccola superficie
Procedura di intervento	- piano attuativo	Tutte le altre non sono ammesse	
		Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	(da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA)

LINEE GUIDA DEL PROGETTO



- Concentrare l'edificazione nella parte orientale e lontana dalla viabilità principale;
- Piantumazione delle aree a verde e dei parcheggi;
- Utilizzo dell'indice premiale (0,02 mq/mq) nell'ipotesi di realizzare edifici terziario/direzionali di Classe A e coperture verdi o con pannelli fotovoltaici per gli edifici produttivi;
- Salvaguardare le piante ad alto fusto esistenti *;
- Classe acustica IV - aree di intensa attività umana;
- Verifica a carico del proponente delle eventuali ricadute sul sistema della mobilità e qualora fossero necessari interventi sulla viabilità dovrà essere richiesto il parere della Provincia di Monza Brianza;
- Sono ammesse due unità di vendita nel comparto a sud di via Don Rinaldo Beretta e una nelle aree a nord di via Don Rinaldo Beretta, per un totale per l'intero ambito di trasformazione di massimo 3 unità;
- Non sono ammesse "strutture di vendita organizzate in forma unitaria";
- Stato della sensibilità paesaggistica: bassa.

Variante generale al PGT – TR 10 Via d’Azeglio, TR 11 Via Alfieri

Comune di Giussano (MB)

Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR10

PROGETTO			
Superficie territoriale	= 18.438 mq	It	= 0,5 mq/mq
Slp realizzabile	= 9.219 mq	lp	
Superficie drenante minima	= 30%	Rapporto di copertura	= 50%
Altezza massima	= 10,0 m	Destinazioni d’uso ammesse	- Servizi e attrezzature collettive e sociali - - Strutture e attrezzature di cooperative sociali convenzionate
Procedura di intervento	- piano attuativo di iniziativa pubblica	Tutte le altre non sono ammesse	
		Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico:	-

LINEE GUIDA DEL PROGETTO



- Classe acustica III - aree di tipo misto;
- Stato della sensibilità paesaggistica: media.

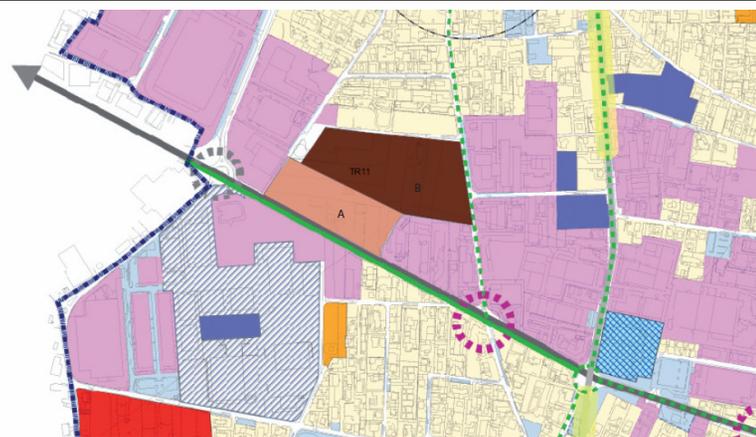
Comune di Giussano (MB)

Scheda Ambito di trasformazione

Ambito TR11

PROGETTO			
Superficie territoriale	= 61.592 mq	It	= 0,2 mq/mq
Slp realizzabile	= 12.318mq	lp	= 0,1 mq/mq
Superficie drenante minima	= 40%	Rapporto di copertura	= 50% (*)
Altezza massima	= 10,0 m	Destinazioni d’uso ammesse	- Terziario/direzionale (55% min) - - Produttivo di beni e servizi (30 % max) - - Commerciale (15% max)
Procedura di intervento	- piano attuativo	Tutte le altre non sono ammesse	
		Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	(da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA)

LINEE GUIDA DEL PROGETTO



(*) Il rapporto di copertura vale sull’ambito A dove si prevede l’edificazione

- Concentrazione dell’edificazione sull’ambito A (23.215 mq), posta nella fascia indicata lungo Via Como;
- Concentrazione delle aree a standard per servizi collettivi sull’ambito B (38.377 mq), con accesso da via Petrarca;
- Utilizzo dell’indice premiale (0,02 mq/mq) nell’ipotesi di realizzare edifici terziario/direzionali di Classe A e coperture verdi o con pannelli fotovoltaici per gli edifici produttivi;
- Nell’ambito interessato dal passaggio di elettrodotto dovrà essere rispettata l’ampiezza della fascia di rispetto, così come comunicato dal proprietario/gestore della linea elettrica;
- Lungo i confini dei singoli lotti dove sono presenti insediamenti residenziali e servizi pubblici e di interesse collettivo dovranno essere realizzate adeguate fasce verdi di mitigazione utilizzando specie vegetali autoctone;
- Classe acustica IV - aree di intensa attività umana;
- Stato della sensibilità paesaggistica: bassa.

Variante generale al PGT – TR 12 Via Monte Grappa

Comune di Giussano (MB)

Scheda Ambiti di trasformazione

Ambito TR12			
PROGETTO			
Superficie territoriale	= 31.546 mq	It	= 0,2 mq/mq
Slp realizzabile	= 6.309mq	lp	= 0,1 mq/mq
Superficie drenante minima	= 50%	Rapporto di copertura	= 50% (*)
Altezza massima	= 10,0 m	Destinazioni d'uso ammesse	- Terziario
Procedura di intervento	- piano attuativo	Tutte le altre non sono ammesse	
		Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico	(da definire e quantificare in sede di progetto preliminare da sottoporre alla PA)

LINEE GUIDA DEL PROGETTO



(*) Il rapporto di copertura vale sull'area A dove si prevede l'edificazione

- Concentrazione dell'edificazione con destinazioni terziarie sull'ambito A (20.733 mq), posta nella fascia indicata lungo Via Monte Grappa;
- Concentrazione delle aree a standard per servizi collettivi sull'ambito B (10.813 mq), posta nella fascia più a sud all'interno di un'area residenziale già esistente;
- Utilizzo dell'indice premiale (0,02 mq/mq) nell'ipotesi di realizzare edifici terziari di Classe A;
- Nell'ambito interessato dal passaggio di elettrodotto dovrà essere rispettata l'ampiezza della fascia di rispetto, così come comunicato dal proprietario/gestore della linea elettrica;
- Lungo i confini dei singoli lotti dove sono presenti insediamenti residenziali e servizi pubblici e di interesse collettivo dovranno essere realizzate adeguate fasce verdi di mitigazione utilizzando specie vegetali autoctone;
- Classe acustica IV - aree di intensa attività umana;
- Stato della sensibilità paesaggistica: bassa.

Comune di Giussano (MB)

Scheda Aree di trasformazione

Azioni per incrementare il livello di sostenibilità nelle aree di trasformazione

Destinazioni: RESIDENZIALE - COMMERCIALE - DIREZIONALE - PRODUTTIVO

Coibentazione:

- per pareti verticali (cappotto esterno; cappotto interno; intonaco isolante; isolamento sottofinestra; parete ventilata; isolamento cassonetto);
- per coperture (piana con isolante interno; piana con isolante esterno; con isolante all'intradosso della falda; con isolante sotto il manto meteorico; con isolante all'estradosso dell'ultima soletta);
- per pavimenti (isolamento soffitti sopra locali non riscaldati; isolamento solai controterra e vespai; isolamento solai su porticato con sistema a cappotto; isolamento solai su porticato all'estradosso del solaio).

Riscaldamento/raffrescamento:

- riscaldamento (a pannelli radianti a pavimento, a parete o a soffitto – oppure i terminali possono essere a radiatori o convertitori, ventilconvettori, a battiscopa) con centrale termica a condensazione (la centrale termica per un risparmio energetico maggiore può essere anche con pompe di calore e con teleriscaldamento);
- raffrescamento: (ventilazione forzata con impianto canalizzato; scambiatore di calore interrato con pompa di calore geotermica; split e motori con pompa di calore aria – aria).

Isolamento acustico:

- fonoisolamento (riguarda il comportamento dell'edificio nei confronti dei suoni provenienti dal mondo esterno);
- fonoassorbimento (riguarda gli aspetti acustici provenienti dall'ambiente in cui si vive, come questo ultimo si comporta nei confronti di eventuali sorgenti sonore interne ad esso).

Per entrambi gli isolamenti si possono similmente adottare i medesimi materiali del tipo: isolanti sfusi, intonaci, malte e premiscelati isolanti, pannelli e feltri termoisolanti, pannelli e feltri acustici, blocchi da muratura termoisolanti, blocchi da muratura acustici, barriere antirumore e antivibrazione, accessori e prodotti complementari per l'isolamento.

Risparmio energetico:

- solare termico (produzione di calore tramite l'utilizzo esclusivo della radiazione solare. Le tecnologie utilizzate per produrre calore in questo modo, sono di tre tipi : a bassa, media e alta temperatura quali collettori piani e sottovuoto per la produzione di acqua calda per usi sanitari, riscaldamento e preriscaldamento acqua di processo; collettori piani ad aria; concentratori per la generazione elettrica e calore di processo);
- solare fotovoltaico (consiste nella trasformazione della luce in energia elettrica. In particolare esistono due tipi di sistemi fotovoltaici: gli impianti senza accumulo e collegati alla rete elettrica "grid connected" e quelli con accumulo "stand alone");
- pompe Bdi calore (è una macchina in grado di trasferire calore da un ambiente a temperatura più bassa ad un altro a temperatura più alta).

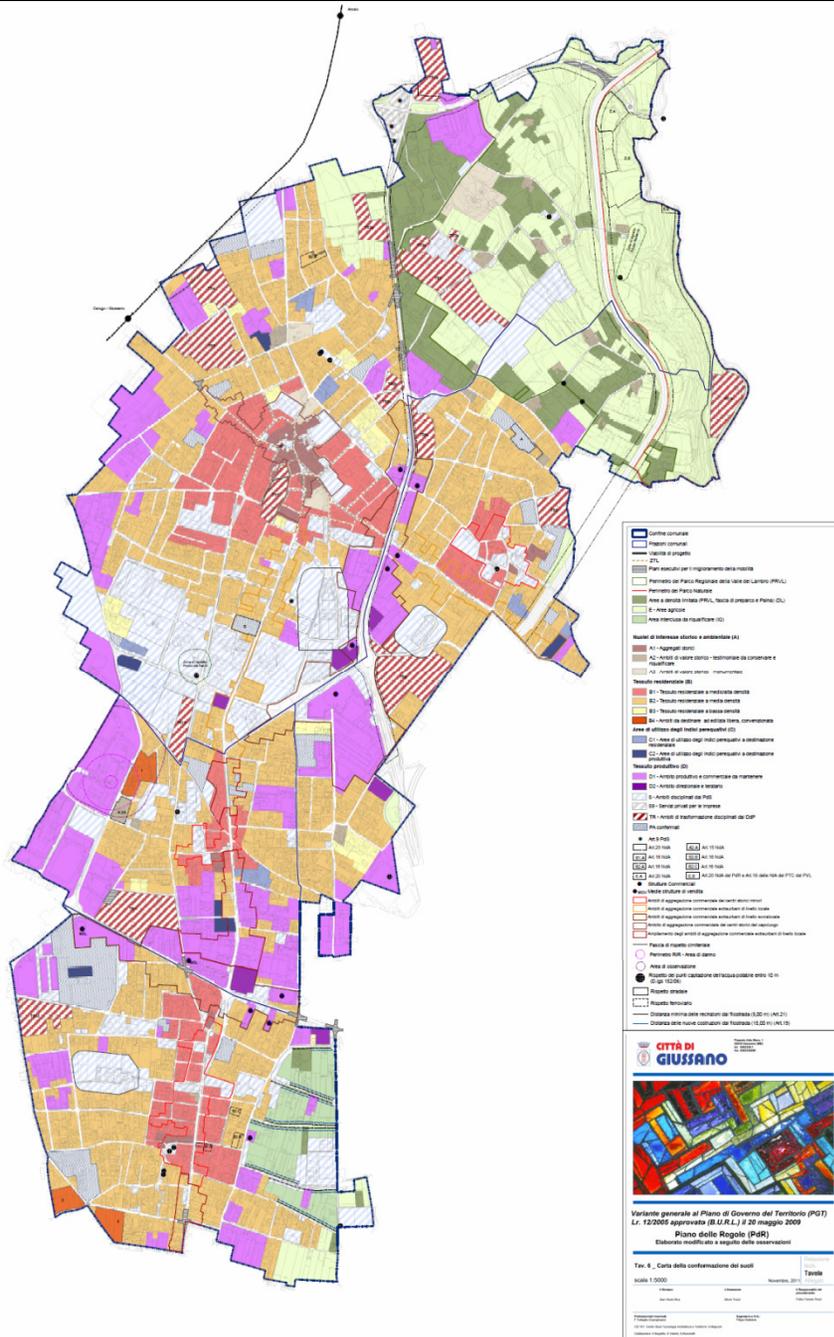
Recupero acque:

- recupero acque piovane (l'impianto di raccolta e riciclaggio acque piovane è costituito da alcuni componenti essenziali quali il sistema di raccolta vero e proprio, il filtro, il serbatoio di accumulo e la stazione di pompaggio);
- recupero acque di produzione (impianti di trattamento acque di produzione, impianti di depurazione acque di produzione, impianti di recupero acque di produzione, impianti di riciclo acque di produzione, impianti per il riutilizzo di acque di produzione);
- recupero delle acque grigie (impianto di fitodepurazione nel cui ambito gli scarichi dei bagni vanno in una fossa tricamerale che presenta la stessa funzione della Himoff).

PIANO DELLE REGOLE

- Contenere il consumo di suolo e valorizzare gli ambiti non insediati come elementi fondanti della rete dei servizi (ecologici) del territorio comunale.
- Introdurre un'omogeneità di trattamento nell'attribuzione dei diritti edificatori. Maggiore operatività alle esigenze di rinnovamento funzionale e edilizio.
- Implementare la qualità urbana ed edilizia del tessuto consolidato.
- Implementare gli spazi pubblici e i percorsi pedonali intervenendo sul completamento delle aree e dei tratti esistenti.
- Coordinare e controllare gli interventi di trasformazione e manutenzione del tessuto consolidato.
- Costruire un'immagine maggiormente coordinata del centro storico della Città di Giussano, anche per promuovere l'identità del territorio.
- Favorire la riqualificazione ecosistemica nell'area verde del Parco Regionale Valle del Lambro, e la valorizzazione e integrazione delle numerose cascate presenti sul territorio.
- Qualificare o favorire la sostituzione degli ambiti produttivi non più compatibili all'interno del Parco Regionale;
- Uniformare e omogeneizzare la dotazione dei servizi pubblici minimi nelle varie frazioni.
- Migliorare la qualità paesaggistica del tessuto urbano.
- Valorizzare le realtà edilizie storiche di valore ambientale.
- Valorizzare i nuclei storici mediante un'attenta lettura delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, edilizie del tessuto urbano storico.
- Adottare regole di trasformazione che consentano la dotazione di un patrimonio di aree pubbliche da destinare a nuove attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale programmate dal Piano dei Servizi.

Variante generale al PGT – Piano delle Regole



V (volume) = prodotto della Slp per un'altezza virtuale di 3m. Tale definizione si applica sia in caso di calcolo del volume esistente su un lotto, sia per il calcolo del volume di progetto. Solo ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione la Slp va moltiplicata per le altezze reali eccedenti i 3 m.

Ro (rapporto di occupazione del suolo) = esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la sommatoria della superficie coperta, della superficie di occupazione del sottosuolo (So) e tutte le altre superfici non drenanti, con la superficie fondiaria (Sf);

Ipm (Indice premiale – mq/mq) = costituisce l'incremento facoltativo consentito di It per i Piani attuativi e di If per gli interventi assentibili con titolo abilitativo diretto, assegnabile ad un ambito in rapporto alla St o Sf, sulla base dell'applicazione di elementi che danno luogo alla premialità, come definiti nelle presenti norme.

Ip (indice territoriale di perequazione – mq/mq) = è l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato in una determinata area e a determinate condizioni ma che non può mai dare luogo ad edificazione nella stessa area. I diritti edificatori potranno essere trasferiti negli ambiti C – Ambiti di utilizzo degli indici perequativi e negli ambiti di trasformazione individuati nella tavola 6.

Lm (limite di monetizzazione degli standard) = è la percentuale massima di standard monetizzabili rispetto alla richiesta del titolo abilitativo.

Variante generale al PGT – Piano delle Regole - Art. 6 – Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso ammesse e quelle da escludersi; fra le ammesse sono distinte quelle principali e quelle complementari secondarie.

Nei singoli interventi la destinazione d'uso principale deve superare il 50% della Slp ammessa ad esclusione del mantenimento di funzioni non principali già presenti. Destinazioni d'uso non ammesse o non principali già presenti possono essere comunque ampliate per un massimo del 20% e in ogni caso nel limite dell'indice di fabbricabilità, ad esclusione delle attività ritenute nocive e solo previa verifica che l'intervento diminuisca l'impatto ambientale dell'attività sul tessuto urbano circostante.

In tali casi per destinazioni nocive si intendono attività moleste, dannose o inquinanti che non diano sufficienti garanzie di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità previste dalle norme vigenti.

Variante generale al PGT – Piano delle Regole - Art. 15 – Nuclei di interesse storico e ambientale (A)

A1 – Aggregati storici.

Sono i nuclei originari delle diverse frazioni che sono riunite sotto il comune di Giussano.

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ipm	H (m)	Lm (%)
esistente	esistente	esistente	-	esistente	100

A2 _ ambiti di valore storico-testimoniale da conservare e riqualificare.

Conservazione delle tipologie e morfologie esistenti

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ipm	H (m)	Lm (%)
esis.	esis. + una tantum	esis. + una tantum	-	esis. + 3	80

A3 _ ambiti di valore storico-monumentale.

Conservazione degli edifici esistenti e del verde privato.

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ipm	H (m)	Lm (%)
Esis. + una tantum	Esis. + una tantum	Esis. + una tantum	-	Esis.	30

Variante generale al PGT – Piano delle Regole - Art. 16 – Zone B – Tessuto residenziale

- B1 – tessuto residenziale a medio/alta densità. Gli interventi sono disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistici e edilizi:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ipm	H (m)	Lm (%)
0,6	40	70	0,03	18	30

- B2– tessuto residenziale a media densità. Gli interventi sono disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistici e edilizi:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ipm	H (m)	Lm (%)
0,3	30	60	0,02	12	30

Per il comparto B2.A, così come perimetrato nella tavola 6, l'edificazione dovrà avvenire tramite permesso di costruire convenzionato o corredato da atto unilaterale d'obbligo garantendo la cessione di aree a servizi in misura di 26,5 mq ogni 100 mc oltre alla realizzazione della prevista viabilità di piano.

- B3 – tessuto residenziale a bassa densità. Gli interventi sono disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistici e edilizi:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ipm	H (m)	Lm (%)
0,2	20	40	-	7	30

Variante generale al PGT – Piano delle Regole - Art. 16 – Zone B – Tessuto residenziale

- B4 – ambiti da destinare ad edilizia libera convenzionata e sovvenzionata. Gli interventi, da attuarsi con obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato, devono interessare aree con Sf minima di 5000 mq e sono disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistici e edilizi:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ipm	H (m)	Lm (%)
0,2	30	50	0,03	10	30

In particolare le tipologie di edilizia residenziale nei diversi ambiti dovranno rispettare le seguenti percentuali:

Nel comparto 1 è previsto 70% di edilizia convenzionata e 30% minimo di edilizia sovvenzionata.

Nel comparto 2 è previsto 80% minimo di edilizia convenzionata e 20% di edilizia libera.

Nel comparto 3 è previsto 20% minimo di edilizia convenzionata e 80% di edilizia libera.

Variante generale al PGT – Piano delle Regole - Art. 17 – Zone C Aree di utilizzo degli indici perequativi

- C1: aree di utilizzo degli indici perequativi e compensativi a destinazione residenziale. Gli interventi sono disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistici e edilizi:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ip	H (m)	Lm (%)
0,3	30	50	0,3	10	30

L'edificazione deve comunque comportare un If complessivo uguale o superiore a 0,50 mq/mq.

- C2: aree di utilizzo degli indici perequativi e compensativi a destinazione produttiva. Gli interventi sono disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistici e edilizi:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ip	H (m)	Lm (%)
0,4	55	70	0,4	13	0

L'edificazione deve comunque comportare un If complessivo uguale o superiore a 0,60 mq/mq.

Variante generale al PGT – Piano delle Regole - Art. 18 – Zone D – Tessuto produttivo

- D1 – ambito produttivo e commerciale da mantenere. Gli interventi sono disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistici e edilizi:

If (<mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	lpm	H (m)	Lm (%)
0,8	55	70	0,02	13	0

- D2 – ambito direzionale e terziario. Gli interventi sono disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistici e edilizi:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	lpm	H (m)	Lm (%)
0,5	40	60	0,02	13	0

Variante generale al PGT – Piano delle Regole - Art. 19 – Aree a densità limitata (Parco Regionale della Valle del Lambro, fascia di parco e Paina) (DL)

Nelle aree urbanizzate già presenti all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;

- ampliamento dei manufatti edilizi esistenti senza aumento della Scop nel limite massimo della Slp esistente alla data di adozione della Variante del PGT non superiore a 100 mq senza aumento di Scop e 70 mq con aumento di Scop. Tali ampliamenti dovranno avere caratteristiche architettoniche e costruttive che assicurino un armonico inserimento nell'ambiente circostante. L'aumento della superficie coperta è consentita solo ai fini della realizzazione di spazi pertinenziali destinati al ricovero di veicoli.

Gli interventi sono disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistici e edilizi:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ip	H (m)	Lm (%)
Esist. + una tantum	Esist. + una tantum	Esist. + una tantum	-	Esist. + 3	80

Variante generale al PGT – Piano delle Regole - Art. 20 – Aree agricole (E)

...

Negli ambiti boscati è vietata ogni forma di edificazione, nonché la realizzazione di ogni altra opera, se non di interesse pubblico, diversa dalle reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, dalla distribuzione del gas metano, dagli oleodotti e dalle linee telefoniche.

Laddove, per qualunque motivo, vengano autorizzati interventi di qualsiasi tipo che comportino la riduzione della superficie boscata devono essere previsti adeguati interventi compensativi in applicazione della Dgr 1 agosto 2003, n. 7/13900. Gli interventi compensativi, con le stesse modalità previste nella VAS.

È ammessa la realizzazione di edifici di piccole dimensioni assentiti esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente. Tali edifici dovranno avere caratteristiche architettoniche e costruttive che assicurino un armonico inserimento nell'ambiente circostante. Inoltre dovranno avere SIp massima di 20 mq, altezza massima di 4 m e superficie minima dell'area di riferimento di 50.000 mq.

Inoltre è possibile eseguire opere di consolidamento, manutenzione e riqualificazione della viabilità, degli impianti e delle reti tecnologiche esistenti.

...

Variante generale al PGT – Piano delle Regole - Art. 21 – Aree intercluse da riqualificare (IQ)

Si tratta di aree residuali dell'attività agricola, spesso frazionate in piccoli lotti e caratterizzate dall'alternanza di terreni coltivati, terreni abbandonati, edifici a destinazione residenziale ed edifici che ospitano attività artigianali e produttive di piccola dimensione.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento dei manufatti edilizi esistenti senza aumento della superficie coperta nel limite massimo del 15% della SIp esistente alla data di adozione della Variante del PGT e comunque non superiore a 100 mq. Tali ampliamenti dovranno avere caratteristiche architettoniche e costruttive che assicurino un armonico inserimento nell'ambiente circostante. L'aumento della superficie coperta è consentita solo ai fini della realizzazione di spazi pertinenziali destinati al ricovero di veicoli in misura massima di un posto auto per ogni unità immobiliare;

- nuove realizzazioni dovranno essere costruite lungo gli assi stradali esistenti e potranno essere autorizzate esclusivamente con titolo abilitativo convenzionato o atto unilaterale d'obbligo in cui si preveda l'asservimento dell'area libera a un utilizzo agricolo (orto, frutteto, ecc.) o ad area verde con piantumazione ad alto fusto.

Le recinzioni dovranno essere arretrate di almeno 5,00 m dal filo strada e le nuove costruzioni di almeno 15,00 m (tavola 6); eventuali realizzazioni di spazi pertinenziali per il ricovero di veicoli saranno ammesse solo all'interno della superficie coperta.

Nell'ipotesi di accorpamento di due o più lotti con una superficie fondiaria complessiva superiore a 2000 mq è previsto un indice premiale di 0,05 mq/mq.

Gli interventi sono disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistici e edilizi:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ip	H (m)	Lm (%)
0,1	15	30	(0,05)	7	0

Variante generale al PGT – Piano delle Regole - Art. 23 – Piani attuativi confermati (PA)

Comprendono parti del territorio già oggetto di piani attuativi in parte attuati e altri in corso di attuazione, già previsti da precedenti strumenti urbanistici (PGT, PRG, Varianti, PII, ecc.). Per i piani attuativi approvati precedentemente alla data di adozione della presente variante di Pgt valgono gli indici contenuti nei singoli piani.

Per il comparto A, ancora da attuare come perimetrato nella tavola 6 si applicheranno i seguenti indici:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ipm	H (m)	Lm (%)
0,3	30	50	0,02	10	30

Per il comparto B, ancora da attuare così come indicato nella tavola 6 si applicheranno i seguenti indici:

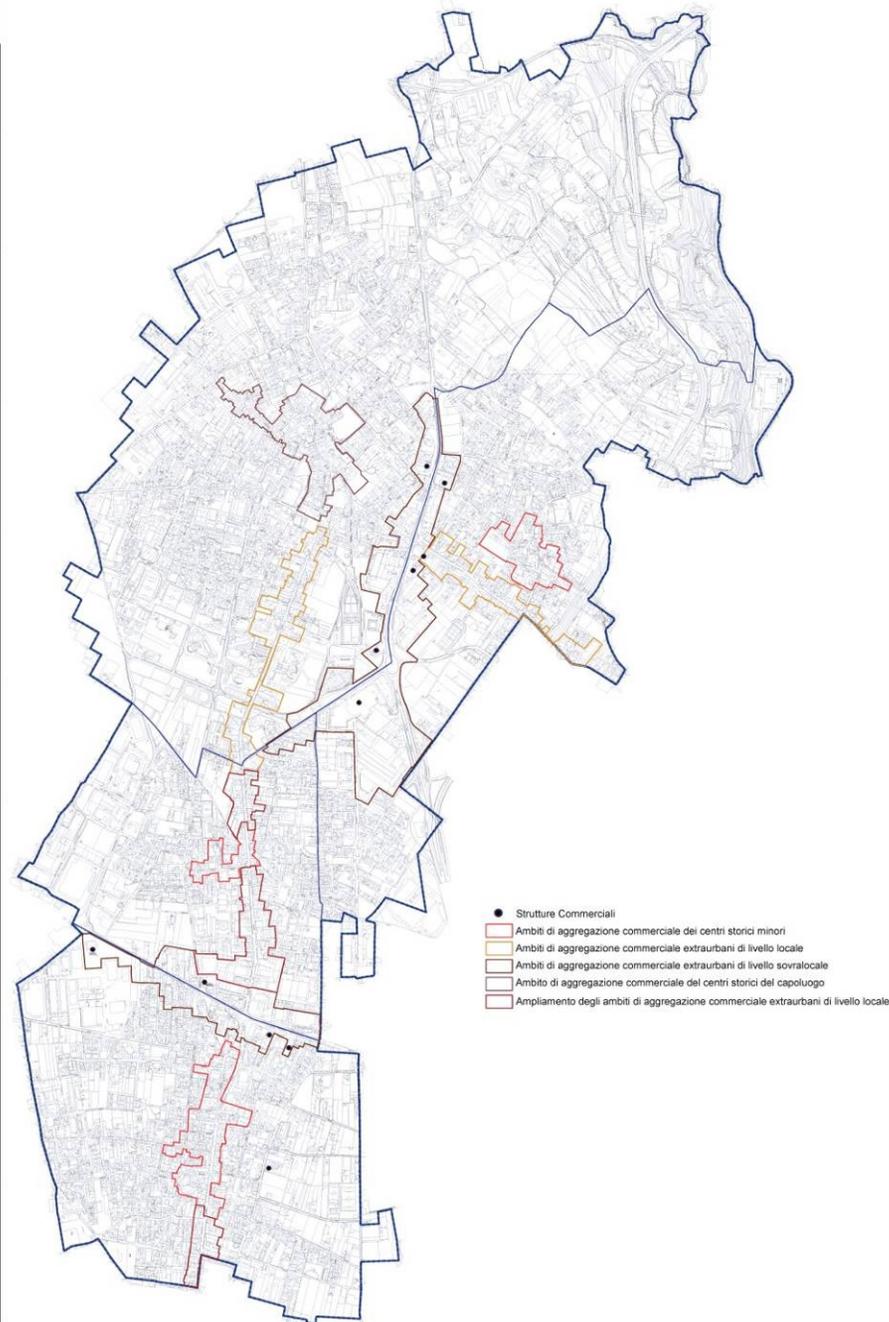
If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ipm	H (m)	Lm (%)
0,5	30	50	-	10	30

La mancata realizzazione nei termini previsti dalle relative convenzioni comporterà la ridefinizione delle possibilità edificatorie nel limite massimo di $I_f = 0,2$ mq/mq.

Variante generale al PGT – Piano delle Regole - Art. 35 – Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata

Tab. 2. Localizzazione delle attività commerciali e degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

AMBITI URBANI	TIPOLOGIE DI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE E DI ATTIVITÀ COMMERCIALI AMMESSE	MODALITÀ DI INTERVENTO
AMBITO DI AGGREGAZIONE COMMERCIALE DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO	- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande - Esercizi di vicinato (EdV) SdV ≤ 250 mq.	- Modalità diretta
AMBITI DI AGGREGAZIONE COMMERCIALE DEI CENTRI STORICI MINORI	- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande - Esercizi di vicinato (EdV) SdV ≤ 250 mq. - Media struttura di vendita di prossimità (MSP) SdV > 250 fino a 800 mq.	- Modalità diretta
	- Media struttura di vendita di rilevanza locale (MSL) SdV > 800 fino a 1.500 mq.	- Pianificazione attuativa
AMBITI DI AGGREGAZIONE COMMERCIALE EXTRAURBANI DI LIVELLO LOCALE	- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande - Esercizi di vicinato (EdV) SdV ≤ 250 mq. - Media struttura di vendita di prossimità (MSP) SdV > 250 fino a 800 mq.	- Modalità diretta
	- Media struttura di vendita di rilevanza locale (MSL) SdV > 800 fino a 1.500 mq.	- Pianificazione attuativa
AMBITI DI AGGREGAZIONE COMMERCIALE EXTRAURBANI DI LIVELLO SOVRALocale	- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande - Esercizi di vicinato (EdV) SdV ≤ 250 mq. - Media struttura di vendita di prossimità (MSP) SdV > 250 fino a 800 mq. - Media struttura di vendita di rilevanza locale (MSL) SdV > 800 fino a 1.500 mq.	- Modalità diretta
	- Media struttura di vendita di rilevanza sovralocale (MSS) SdV > 1.500 fino a 2.500 mq. - Media struttura di vendita organizzata in forma unitaria (MSV-U) SdV > 250 fino a 2.500 mq.	- Pianificazione attuativa
AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE NON RICOMPRESI NELLE PRECEDENTI CATEGORIE	- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande - Esercizi di vicinato (EdV) SdV ≤ 250 mq.	- Modalità diretta



Variante generale al PGT – Piano delle Regole – Capacità insediativa massima

	superficie lotti mq	indice If+Ip mq/mq	SLP	Volume	standard	popolazione teorica
Ambiti di trasformazione						
Tr8				20.614,50		
T5				8.425,62		
Tr1b				6.331,50		
Tr4				7.916,25		
Tr7				5.232,00		
totale Tr				48.519,87	100	485,20
TUC						
A1	68.433,00	0,7	47.903,10	143.709,30	150	958,06
A2	63.590,00	0,7	44.513,00	133.539,00	150	890,26
A3	76.631,00	0,2	15.326,20	45.978,60	150	306,52
B1	653.867,00	0,63	411.936,21	1.235.808,63	150	8.238,72
	2.547.682,00					
B2		0,32	815.258,24	2.445.774,72	150	16.305,16
B3	102.249,00	0,2	20.449,80	61.349,40	150	409,00
B4	48.329,00	0,23	11.115,67	33.347,01	150	222,31
C1	40.237,00	0,3	12.071,10	36.213,30	150	241,42
Area interclusa da riqualificare	179.563,00	0,1	17.956,30	53.868,90	150	359,13
Aree a densità limitata	502.847,00	0,1	50.284,70	150.854,10	150	1.005,69
Popolazione totale						29.422

PIANO DEI SERVIZI

Variante generale al PGT – Dotazione di servizi complessiva

Frazione	Popolazione	Standard necessari (mq.) ex Lr. 51/1975	Standard necessari (mq.) ex Lr. 12/2005	Servizi presenti (mq.)	Saldo ex Lr. 51/1975
Giussano	10.662	282.543	191.916	535.047	252.504
Birone	3.352	88.828	60.336	66.334	-22.494
Robbiano	4.412	116.918	79.416	81.567	-35.351
Paina	5.906	156.509	106.308	147.031	-9.478
SfD	31				
Totale	24.363	644.798	437.976	829.979	184.726

Variante generale al PGT – Analisi delle criticità riscontrate per ogni frazione nelle 4 categorie

Per Giussano si è assunto lo standard minimo di 26,5 mq/ab come previsto dalla Lr 51/1975:

	Lr 51/1975	(Lr 12/2005)
▪ Istruzione	4,50 mq/ab	(4,50 mq/ab)
▪ Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	15,00 mq/ab	(9,00 mq/ab)
▪ Attrezzature di interesse comune	4,00 mq/ab	(2,00 mq/ab)
▪ Parcheggi	3,00 mq/ab	(2,50 mq/ab)

Variante generale al PGT – Proposta di piano

Per sopperire a tali carenze la presente variante interviene sui servizi dal punto di vista
 -della quantità
 - della qualità
 con particolare attenzione alla loro ubicazione

Frazione	Popolazione	Standard necessari (mq.) ex Lr. 51/1975	Standard necessari (mq.) ex Lr. 12/2005	Servizi esistenti (mq.)	Saldo ex Lr. 51/1975 (mq)
Giussano	10.662	282.543	191.916	535.047	252.504
Birone	3.352	88.828	60.336	66.334	-22.494
Robbiano	4.412	116.918	79.416	81.567	-35.351
Paina	5.906	156.509	106.308	147.031	-9.478
SfD	31				
Totale	24.363	644.798	437.976	829.979	184.726

Frazione	Popolazione futura	Standard necessari (mq.) ex Lr. 51/1975	Servizi esistenti (mq.)	Servizi di piano esistenti +S3 + S4+S5+AdT (mq)	Saldo ex Lr. 51/1975 (mq)
Giussano	12.892	341.638	535.047	957.137	615.499
Birone	4.054	107.431	66.334	101.538	-5.893
Robbiano	5.334	141.351	81.567	158.970	17.619
Paina	7.141	189.236	147.031	256.318	67.082
Totale	29.457	779.656	829.979	1.473.963	694.307

Come si evince dalla tabella sopra riportata gli interventi previsti dalla presente Variante porteranno a sopperire abbondantemente al deficit in tutte le frazioni.

Variante generale al PGT – Apporto di aree per servizi dagli Ambiti di trasformazione

-Superficie territoriale (St) = 536.916 mq

- Superficie drenante = 255.660 mq
(St-Sc-parcheggi e box pertinenziali e strade di servizio)

-Superficie destinata a servizi (verde pubblico e parcheggi) = 188.726 mq

- Sup. drenante / St = 48%

- Sup. servizi / St = 35%

- Sup. servizi / Sup. drenante = 74%

Variante generale al PGT – Ambiti di perequazione

