

Comune di Muggiò

Provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Documento di Piano

DP.06 Criteri Tecnici per l'Attuazione

e

Attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione

Modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

10 dicembre 2009

Adottato con delibera del C.C.
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicata sul BURL

n° del
il.
n°del
n°..... del

I progettisti:

Il responsabile del procedimento

Il sindaco

Indice

Art. 1	Contenuto e finalità del Documento di Piano	pag	1
Art. 2	Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	pag	1
Art. 3	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi	pag	1
Art. 4	Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi	pag	2
Art. 5	Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi	pag	2
Art. 6	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag	3
Art. 7	Valenza paesistica del Documento di Piano	pag	3
Art. 8	Ambiti di trasformazione	pag	3
Art. 9	Perequazione negli ambiti di trasformazione	pag	4
Art. 10	Promozione della qualità del progetto	pag	5
Art. 11	Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti	pag	5
Art. 12	Programmi Integrati di Intervento (PII)	pag	6
Art. 13	Destinazioni d'uso	pag	6
Art. 14	Parametri ed indici per l'edificazione	pag	7
Appendice 1 - Classificazione delle destinazioni d'uso		pag	8
Appendice 2 - Definizione dei parametri e degli indici		pag	11
Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione		pag	14

Art. 1 Contenuto e finalità del Documento di Piano

- 1.1** Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.
A tale scopo il presente articolato contiene:
* disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
* indirizzi per l'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.
- 1.2** Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli. Le indicazioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ovvero dei piani attuativi, o degli strumenti a questi assimilabili, individuati dallo stesso Documento di Piano.

Art. 2 Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe

- 2.1** Per tutte le materie non trattate dalle presenti norme si rimanda, nell'ordine:
a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, compresi gli eventuali piani di settore, per le materie di loro specifica competenza;
c) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
- 2.2** In caso di difformità fra i contenuti delle tavole di piano e le indicazioni contenute nel presente articolato, prevalgono queste ultime.
In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine:
a) prescrizioni;
b) indirizzi.
In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.
- Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente Documento di Piano soltanto nei casi e con le modalità previste dalla legge.

Art. 3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

- 3.1** Costituiscono “**prescrizioni**” tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nel presente articolato.
La modifica di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.

Hanno valore di "prescrizioni" l'individuazione degli ambiti di trasformazione e la capacità edificatoria attribuita a ciascuno, come indicato ai successivi articoli 8 e seguenti.

Hanno inoltre valore di prescrizioni:

- * le disposizioni inerenti la collocazione di eventuali quantità residenziali nell'Ambito di Trasformazione n° 3, che si deve intendere prescrittiva;
- * l'individuazione delle fasce di interposizione fra residenze e attività produttive individuate negli Ambiti di Trasformazione.

3.2 Sono "indirizzi" tutte le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori con particolare riferimento a:

- * le altre indicazioni relative agli Ambiti di Trasformazione riguardanti la distribuzione planivolumetrica contenute nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo quanto ivi specificato,;
- * le indicazioni per redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Art. 4 Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi.

4.1 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.

4.2 Il Documento di Piano recepisce la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso dettate dal Piano delle Regole riportandole in appendice al presente articolato.

Il Documento di Piano recepisce altresì i contenuti del "Piano per le attività commerciali ed assimilate" allegato al Piano delle Regole.

Art. 5 Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi
--

5.1 Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- * recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione di cui al successivo art. 8;
- * precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell'ambito del tessuto urbano consolidato;
- * definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale;
- * individuare le aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità volumetrica di perequazione e definire la relativa capacità edificatoria.

5.2 Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- * recepire le indicazioni contenute nella “Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi”;
- * dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico;
- * definire le modalità di collocazione della capacità edificatoria di perequazione generata dalle aree per servizi e spazi pubblici;
- * dettare disposizioni per le attività commerciali e le altre attività a queste assimilabili attraverso uno specifico strumento di pianificazione di settore denominato “Piano per le attività commerciali ed assimilate”.

Art. 6 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell’assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale.

Le disposizioni che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano e sono integrate nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Art. 7 Valenza paesistica del Documento di Piano

- 7.1** Il Documento di Piano individua con appositi elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP.
- 7.2** A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del “Piano del Paesaggio Lombardo” quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.
- 7.3** Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano, in quanto coerenti e compatibili, le disposizioni di tutela contenute nel PTCP.

Art. 8 Ambiti di trasformazione
--

- 8.1** Generalità
Il Documento di Piano individua 3 Ambiti di Trasformazione. Ciascun ambito è individuato con apposito perimetro nella “Tavola delle Previsioni di Piano”.
Le disposizioni riferite a ciascun ambito, quanto a destinazioni d’uso, capacità edificatoria, pianificazione attuativa, aree pubbliche da riservare all’interno dell’ambito, sono definite nell’Allegato 1 - “Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione”.

8.2 Capacità edificatoria

A ciascun ambito è attribuita una capacità edificatoria composta da diversi fattori:

- * una capacità propria a sua volta ripartita fra diverse componenti in relazione alle finalità pubbliche da conseguire con la realizzazione degli interventi;
- * una capacità aggiuntiva finalizzata al conseguimento di una migliore qualità urbanistica ed architettonica degli interventi.

Il tutto come meglio illustrato nelle schede di ciascun Ambito riportate nell'Allegato 1.

8.3 Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di uno più piani attuativi secondo quanto indicato nell'Allegato 1. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- * la conformazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- * le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

8.4 Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione

In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice solamente ove consistano nella manutenzione straordinaria di un singolo fabbricato, non ne modifichino la destinazione d'uso e risultino coerenti con gli indirizzi contenuti nell'Allegato 1.

8.5 Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

I piani attuativi presentati per la realizzazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione dovranno prevedere la cessione gratuita al comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie individuate nelle schede contenute nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".

La quantità minima di aree per urbanizzazioni secondarie da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal Piano dei Servizi. Ove tale quota ecceda la superficie individuata nelle schede sopra citate, la parte restante potrà essere monetizzata, come disposto dallo stesso Piano dei Servizi.

Art. 9 Perequazione negli ambiti di trasformazione
--

9.1 Aree interne agli ambiti di trasformazione

Salvo diversa indicazione contenuta nell'Allegato 1, il volume attribuito a ciascun ambito di trasformazione, eventualmente incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi, si considera attribuito uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra i diversi comparti di pianificazione attuativa ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

Non partecipano alla ripartizione della capacità volumetrica attribuita dal piano le superfici delle strade pubbliche e delle relative pertinenze esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano.

9.2 Aree esterne agli Ambiti di trasformazione

Ove previsto nelle schede contenute nell'Allegato 1, alla capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice assegnato all'ambito di trasformazione è sommata la capacità generata dalla cessione gratuita al Comune delle aree dei parchi sovracomunali individuate dal Piano dei Servizi, secondo le indicazioni contenute nell'Allegato 1 e nello stesso Piano dei Servizi

Art. 10 Promozione della qualità del progetto
--

Il Documento di Piano promuove la qualità degli interventi favorendo la progettazione unitaria degli Ambiti di Trasformazione e la scelta delle migliori soluzioni planivolumetriche ed architettoniche attraverso procedure concorsuali.

A tale scopo il Documento di Piano dispone l'assegnazione di due indici aggiuntivi corrispondenti complessivamente al 15% circa della capacità edificatoria attribuita a ciascun ambito, consistenti in:

- * 5% circa, in caso di intervento coordinato da un unico strumento di attuazione esteso all'intero ambito;
- * 10% circa, ove il progetto esteso all'intero ambito di trasformazione sia scelto attraverso un concorso di progettazione avente caratteristiche analoghe ai concorsi di progettazione per l'affidamento delle opere pubbliche descritti al Capo IV, Sezione I del D.Lgs 163/06, come specificate nel "Bando tipo per i concorsi di progettazione" deliberato dalla Giunta Comunale.

Art. 11 Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti

11.1 Individuazione dei piani attuativi

Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale ovvero tramite Programmi Integrati di Intervento.

I tipi di piano attuativo da adottare negli ambiti di trasformazione sono indicati nelle schede relative a ciascun ambito, raccolte nell'Allegato 1.

11.2 Modalità di presentazione

Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le SLP ovvero le volumetrie che intendono realizzare in base all'applicazione dei presenti Criteri Tecnici per l'Attuazione e segnalando se intendono avvalersi degli indici Ut aggiuntivi, previsti nell'Allegato 1.

La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti.

Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 120 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le

attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione del piano attuativo.

Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato con l'applicazione dell'indice Ut corrispondente alla capacità edificatoria propria assegnata a ciascun ambito, riportata nell'Allegato 1.

11.3 Piani attuativi vigenti o in itinere

Per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o adottati alla data di adozione del presente Documento di Piano, ricadenti negli ambiti di trasformazione, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati.

11.4 Contenuto dei piani attuativi

I piani attuativi dovranno presentare i contenuti minimi elencati nell'art. 8.6 delle NTA del Piano delle Regole.

Art. 12 Programmi Integrati di Intervento (PII)
--

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole.

Spetta al Piano delle Regole dettare più precise disposizioni per la promozione dei PII e stabilire criteri per la conduzione delle relative negoziazioni.

Art. 13 Destinazioni d'uso

Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse, riportandole nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione, raccolte nell'Allegato 1.

Per la definizione delle destinazioni d'uso, il Documento di Piano assume la classificazione operata dal Piano delle Regole, riportata in appendice al presente articolato (Appendice 1).

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 14 Parametri ed indici per l'edificazione

L'edificazione dei suoli è regolata in base alla definizione e dei parametri e degli indici edilizi per la quale il Documento di Piano assume quanto disposto dal Piano delle Regole. La definizione dei parametri e degli indici dettata dal Piano delle Regole e recepita nel Piano dei Servizi, viene riportata in appendice al presente articolato (Appendice 2).

APPENDICE 1 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Disposizione di coordinamento con il Piano delle Regole

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto.

Gf 1 Residenza	<p>Abitazioni:</p> <p>Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.</p>
-------------------------------------	---

Gf 2 Settore secondario	<p>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</p> <p>Per ogni unità locale possono essere realizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per le sotto classi 2.1, 2.2 e 2.3, una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 10% della superficie dell'unità produttiva, limitatamente alle attività che non comprendano lavorazioni classificate come insalubri di I^a classe di cui al DM 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni. - Una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza di permesso di costruire. <p>Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:</p>
--	---

Gf 2.1	<p>Attività industriali e artigianali:</p> <p>attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.</p>
---------------	--

Gf 2.2	<p>Attività di magazzinaggio e autotrasporto:</p> <p>attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.</p>
---------------	---

Gf 2.3	<p>Logistica:</p> <p>attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.</p>
---------------	---

Gf 2.4	<p>Attività artigianale di servizio</p> <p>Sono comprese in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.</p> <p>Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1^a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.</p> <p>Il tutto salvo quanto meglio precisato nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.</p>
Gf.2.5	<p>Attività di commercio all'ingrosso</p> <p>come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, come meglio precisato nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.</p>
Gf 2.6	<p>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.</p>
Gf 3 Settore terziario	<p>Attività terziarie di produzione di servizi, escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.</p> <p>Per ogni unità locale appartenente alle sotto classi 3.3 e 3.4 può essere realizzata una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 10% della superficie dell'unità lavorativa.</p> <p>Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p> <p>Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.</p>
Gf 3.1	<p>Unità immobiliari aventi $SLP \leq mq\ 150$: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.</p>
Gf 3.2	<p>Medie attività: unità immobiliari aventi $SLP >150$ e ≤ 500 mq</p>
Gf 3.3	<p>Grandi attività: unità immobiliari aventi $SLP >500$ mq</p>
Gf 3.4	<p>Attività ricettive:</p> <p>alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica.</p>

<p>Gf 4</p> <p>Publici esercizi</p>	<p>Publici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento con riferimento al "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.</p>
<p>Gf 5</p> <p>Commercio</p>	<p>Commercio al dettaglio.</p> <p>Le attività di commercio al dettaglio possono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentare; - non alimentare. <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento con riferimento al "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al presente Piano delle Regole.</p>
<p>Gf 6</p> <p>Agricoltura</p>	<p>Attività del settore primario (agricoltura):</p> <p>attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.</p> <p>E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005</p>

APPENDICE 2 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI

Disposizione di coordinamento con il Piano delle Regole

1 St (mq) - Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di prima adozione degli atti di PGT, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

2 Sf (mq) - Superficie fondiaria

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

3 SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Fanno parte della SLP. anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.

Saranno computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'abitabilità.

3.1 Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta;
- b) le superfici destinate ad autorimessa e locali di servizio di altezza interna inferiore a m. 2,70 purché non emergenti dal suolo oltre la sporgenza massima di m. 0,80 misurati all'intradosso del solaio del piano soprastante;
- c) i cantinati senza permanenza di persone purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,50;
- d) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticati, logge di profondità non superiore a m. 2,50, balconi, ballatoi, terrazzi, cavedi e androni confinati dall'esterno su non più di tre lati;
- e) le superfici dei locali aventi superficie complessiva non superiore mq 20, a prescindere dalla loro collocazione nell'edificio o nella relativa area di pertinenza, necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso;

3.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1,

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei serbatoi esterni per lo stoccaggio di prodotti industriali;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato sottostante tali locali e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,50.

3.3 Sottotetti

La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando i vani sottotetto presentano un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20, una altezza media ponderale interna inferiore a m. 2,40.

3.4 Vani scala e ascensori

Negli edifici pluripiano realizzati successivamente all'approvazione del PGT, composti da più appartamenti la verifica della SLP di progetto potrà essere effettuata calcolando la SLP delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala, dei relativi impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco ai diversi piani. A tal fine la SLP delle unità immobiliari comprenderà anche la superficie dei muri di confine con il vano scala e ascensore.

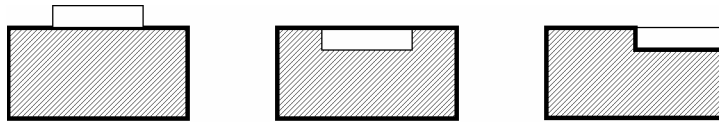
Le scale esterne al corpo principale dei fabbricati realizzati prima dell'approvazione del PGT possono essere chiuse senza che ciò comporti incremento della SLP. Detto intervento potrà essere realizzato, con tamponamento di tipo leggero, in deroga alle distanze dai confini e sarà classificato come "ristrutturazione edilizia" ed in quanto tale assoggettato alla corresponsione dei relativi oneri.

4 **Sc (mq) - Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della **Sc**:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,50, come indicato nello schema che segue:



———— delimitazione della superficie coperta

- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- c) le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m. 2,50.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
- e) le scale esterne al corpo principale dei fabbricati realizzati prima dell'approvazione del PGT, le quali possono essere chiuse senza che ciò comporti incremento della SC.

5 **SV (mq) - Superficie di vendita**

Per la definizione della superficie di vendita si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

6 **V (mc) - Volume**

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza.

Tale altezza é convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,30, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali e dalla destinazione d'uso.

7 **H (ml) - Altezza dei fabbricati**

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale lungo il fronte principale dell'edificio all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume e area relativi.

8 **Distanze**

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, con esclusione dei vani accessori, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ivi comprese le parti aggettanti chiuse, con esclusione dei vani accessori, autorimesse e ripostigli aventi altezza massima non superiore a m. 2,50, misurati all'estradosso del solaio di copertura, e gli elementi costruttivi verticali, al netto dei corpi aggettanti aperti e dei balconi aventi una sporgenza massima di m. 1,50, e detti riferimenti.

- 8.1 Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine**
Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.
- 8.2 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati**
La distanza fra i fabbricati va calcolata sulla proiezione perpendicolare alla facciata dei fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.
Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.
- 8.3 Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale**
Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D.lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni.
L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale é ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.
- 9 Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**
Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale, esclusa la SLP relativa alle opere di urbanizzazione.
- 10 It (mc/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**
Definisce il massimo Volume (**V**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.
- 11 Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**
Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.
- 12 If (mc/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**
Definisce il massimo Volume (**V**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.
- 13 Rc (%) - Rapporto di copertura**
Definisce la quantità massima di superficie copribile (**Sc**) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (**Sf**), espressa in percentuale.

Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta dell'area ineditata situata a nord-est del territorio di Muggiò al confine con il Comune di Lissone, già impegnata da previsioni edificatorie del PRG.

Presenta una conformazione regolare con edificazione consolidata lungo i margini meridionale e orientale, costituita da un tessuto a grandi isolati delimitati da una maglia viaria ortogonale.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Promuovere la realizzazione di edilizia residenziale per finalità sociali.
- 2.2 Completare e qualificare il tessuto urbano della parte settentrionale di Muggiò costruendo un nuovo fronte verso lo spazio aperto.
- 2.3 Integrare nella città costruita il paesaggio e le alberature della campagna, preservando in particolare le visuali verso nord lungo la via Padova.

3. Dati urbanistici dello stato attuale

Superficie perimetrata	mq	22.240
Superficie strade pubbliche e corsi d'acqua	mq	0
Superficie territoriale netta	mq	22.240

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).
Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Sono espressamente escluse:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- * le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria propria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un indice composto da due distinti fattori:

- Ut 0,20 mq/mq destinato alla realizzazione di alloggi da porre in vendita o in affitto a libero mercato
- Ut 0,30 mq/mq destinato alla realizzazione di alloggi per finalità sociali

2.2 Capacità edificatoria aggiuntiva

All'Ambito di Trasformazione può essere assegnato un incentivo pari complessivamente al 15% della volumetria generata dall'applicazione degli indici sopra riportati, come disposto all'art. 11.5 della LR 12/05, così ripartito:

- * 5%, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,02 mq/mq, in caso di intervento coordinato da un unico strumento di attuazione esteso all'intero ambito;
- * 10%, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, ove il progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito di trasformazione sia scelto attraverso un concorso di progettazione avente le caratteristiche indicate all'art. 10 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano.

In base all'applicazione degli indici e delle maggiorazioni la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Edilizia libera	Edilizia sociale	Incentivo per intervento unitario (edilizia libera)	Incentivo per concorso progett. (edilizia libera)	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,20	0,30	0,02	0,05	0,57
SLP indicativa	4.448	6.672	445	1.112	12.677

2.3 Altri parametri

Rc = 40%
H = m 17

3. Realizzazione di alloggi per finalità sociali

In sede di Piano Attuativo l'edificabilità che deriva dall'applicazione dell'indice destinato all'edilizia sociale, pari a 0,30 mq/mq, deve essere attribuita a un'area destinata edilizia di tipo economico e popolare, che dovrà essere ceduta al Comune con vincolo di utilizzo per soddisfare il relativo fabbisogno di edilizia residenziale a basso costo.

In alternativa alla cessione al Comune dell'area, il soggetto proponente il Piano Attuativo potrà impegnarsi a realizzare direttamente la relativa SLP tramite convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001, impegnandosi a garantire:

- * il godimento in affitto a canoni concordati con il Comune, anche con "patto di futura vendita", di almeno il 60% di detta SLP, per un periodo non inferiore a 20 anni;
- * la vendita della parte residua a prezzi concordati sulla base della convenzione tipo approvata dal Comune.

Le aree destinate al fabbisogno di edilizia sociale si dovranno caratterizzare per:

- * Uf pari all'Uf medio realizzato nella restante parte dell'ambito;
- * articolazione in interventi equilibratamente distribuiti nell'ambito dell'intervento complessivo, dotati delle necessarie superfici per attrezzature pubbliche nella misura minima prescritta dal Piano dei Servizi per i comparti di piano attuativo con destinazione residenziale.

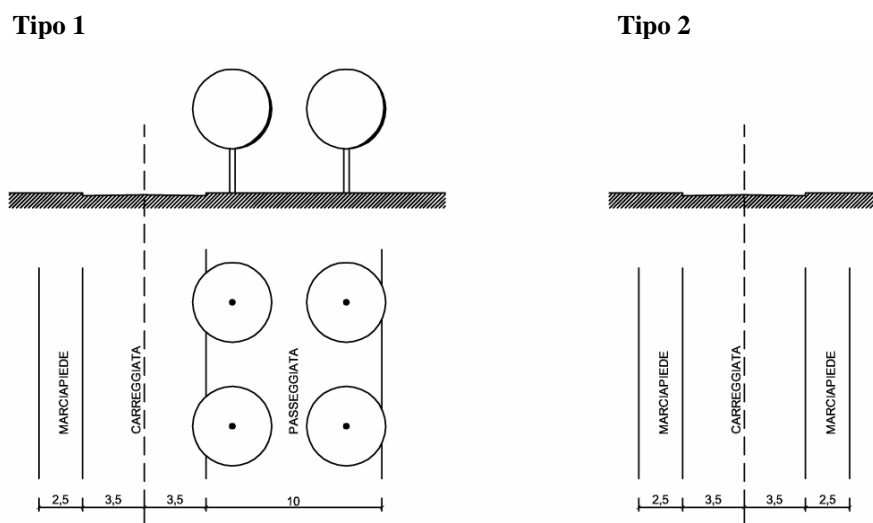
4 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 3
- b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 8.000
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Piano do Zona per l'Edilizia Economica Popolare.

5 Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito

- 5.1 Strade: superficie necessaria alla realizzazione di una strada sul bordo settentrionale del nuovo quartiere (connessione via Trieste - via Padova) ed al collegamento a questa della via Galvani: indicativamente mq 7.300, da realizzare secondo le sezioni tipo di seguito riportate:



- 5.2 Parcheggi e verde: Spazio da riservare al viale di passeggiata da realizzare lungo via Padova e lungo la nuova strada di connessione fra via Padova e via Trieste. Aree per parcheggio pubblico lungo via Padova, lungo il prolungamento di via Trieste, nelle aree interne del nuovo quartiere.
- 5.3 Altre aree pubbliche: Nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, salva la facoltà di monetizzazione delle stesse, secondo le disposizioni ivi contenute.

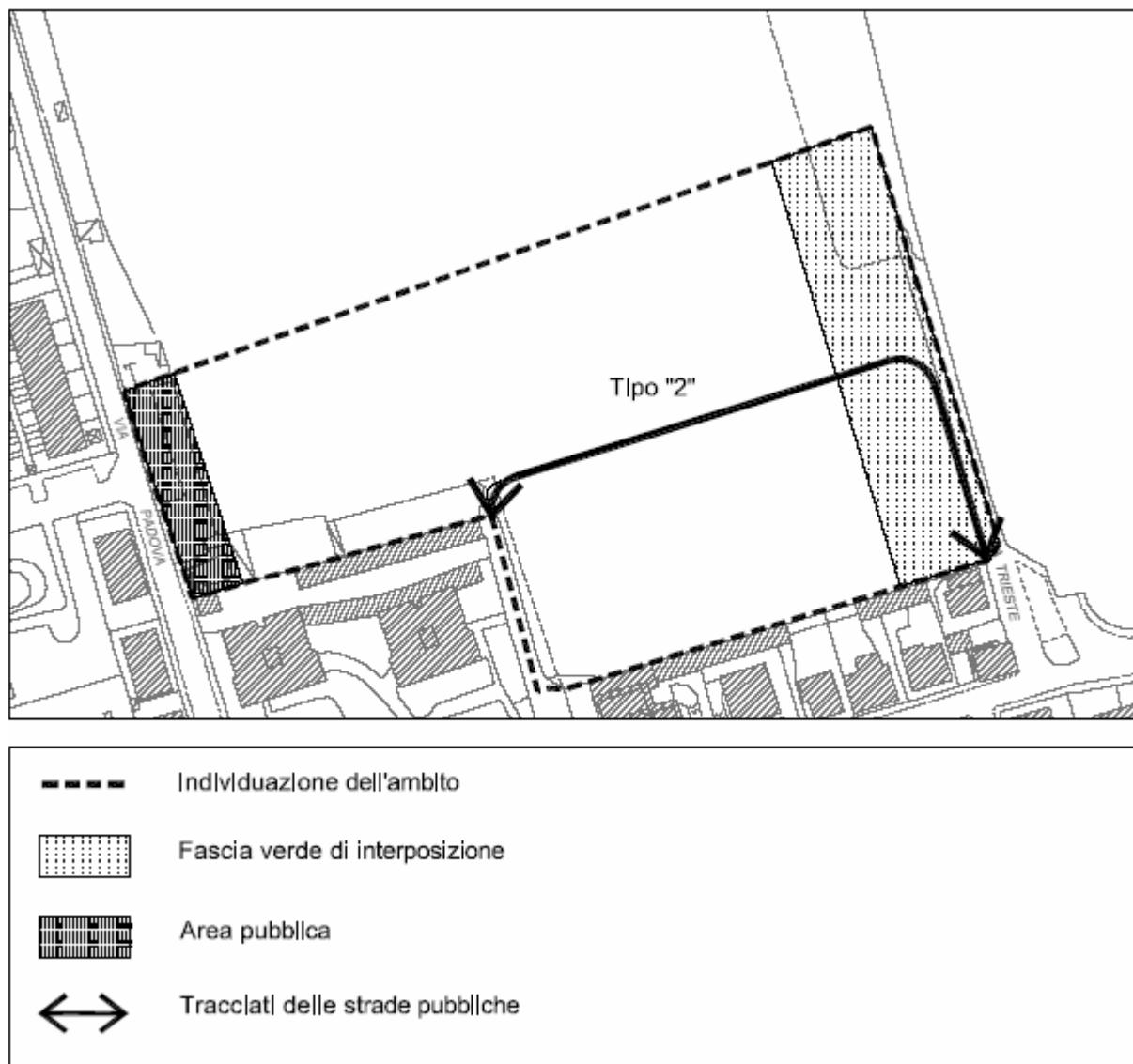
6 Indicazioni particolari

Mantenere un congruo distacco (almeno m. 30) dei nuovi fabbricati residenziali dal lato est, prevedendo all'interno della superficie fondiaria una fascia verde di interposizione sul retro dei fabbricati commerciali presenti nel Comune di Lissone, prolungando la fascia alberata esistente più a nord.

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione degli innesti della nuova viabilità con le strade esistenti.

Sezione 3 - Distribuzione planivolumetrica

(Scala 1/2000)



Dati urbanistici indicativi

Superficie Territoriale	mq.	22.240
Sup. per strade	mq.	2.300
Sup. per spazi pubblici	mq.	925
Superficie Fondiaria	mq.	19.015
SLP massima (Ut 0,57 mq/mq)	mq	12.677

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo, applicando in particolare le esclusioni previste dalla definizione della Superficie Territoriale (St) contenuta nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole (art. 3).

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta dell'area ineditata collocata fra il comparto industriale sud est e l'agglomerato residenziale cresciuto attorno al nucleo ed ai servizi pubblici della frazione Taccona, già impegnata da previsioni del PRG che le attribuisce una destinazione ad attrezzature di "servizio alle attività produttive" dotandola di una propria capacità edificatoria. In particolare si segnala la presenza di un boschetto al margine meridionale dell'ambito, che costituisce la naturale prosecuzione del sistema di spazi e attrezzature pubbliche delle vie Paganini, Confalonieri, Cervi.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Completare il tessuto produttivo riservando appositi spazi al trasferimento delle attività presenti nel territorio comunale, distribuite nel tessuto edilizio residenziale e con questo incompatibili.
- 2.2 Preservare una fascia verde a separazione delle aree industriali dal tessuto residenziale esistente.
- 2.3 Estendere e integrare il sistema delle aree verdi fruibili connettendolo al complesso dei servizi pubblici del centro della frazione Taccona.

3. Dati urbanistici dello stato attuale

Superficie perimetrata	mq	45.400
Superficie strade pubbliche e corsi d'acqua	mq	0
Superficie territoriale netta	mq	45.400

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2), le destinazioni compatibili sono l'attività terziaria (Gruppo funzionale Gf 3) ed il commercio all'ingrosso (Gruppo funzionale Gf 2.5).

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), con la sola eccezione della residenza pertinenziale, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- * ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni;

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2. Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria propria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un indice composto da due distinti fattori:

Ut 0,25 mq/mq destinato alla realizzazione di fabbricati per attività lavorative da porre in vendita o in affitto a libero mercato

Ut 0,10 mq/mq destinato alla realizzazione di fabbricati produttivi per il trasferimento delle attività in contrasto con la residenza, da assegnare tramite bando, come specificato al successivo punto 3.

2.2 Capacità edificatoria aggiuntiva

All'Ambito di Trasformazione può essere assegnato un incentivo pari complessivamente al 15% della volumetria generata dall'applicazione degli indici sopra riportati, come disposto all'art. 11.5 della LR 12/05, così ripartito:

- * 5% circa, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,02 mq/mq, in caso di intervento coordinato da un unico strumento di attuazione esteso all'intero ambito;
- * 10% circa, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,03 mq/mq, ove il progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito di trasformazione sia scelto attraverso un concorso di progettazione avente le caratteristiche indicate all'art. 10 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano.

In base all'applicazione degli indici e delle maggiorazioni la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Edilizia libera	Edilizia per delocalizzazione attività esistenti	Incentivo per intervento unitario (edilizia libera)	Incentivo per concorso progett. (edilizia libera)	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,25	0,10	0,02	0,03	0,40
SLP indicativa	11.350	4.540	908	1.362	18.160

2.3 Altri parametri

Rc = 60%

H = m 15

3. Aree per il trasferimento di impianti produttivi

All'ambito viene attribuito un indice da applicare obbligatoriamente per la realizzazione di interventi destinati al trasferimento di attività già insediate nel territorio comunale in posizione inidonea o in contrasto con le funzioni vicine, individuando a tale scopo una specifica quota della superficie fondiaria.

Detta area dovrà avere estensione corrispondente alla realizzazione di un indice Uf non superiore a 0,65 mq/mq.

L'area dovrà essere ceduta al Comune con vincolo di utilizzo per la promozione di un Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) da attuarsi secondo le disposizioni dell'art. 27 della legge 865/71.

In alternativa alla cessione al Comune dell'area, il soggetto attuatore potrà impegnarsi a realizzare direttamente la relativa SLP obbligandosi a venderla o affittarla a soggetti scelti attraverso il bando prodotto da Comune e riportato nella Convenzione del Piano Attuativo.

4. Pianificazione attuativa

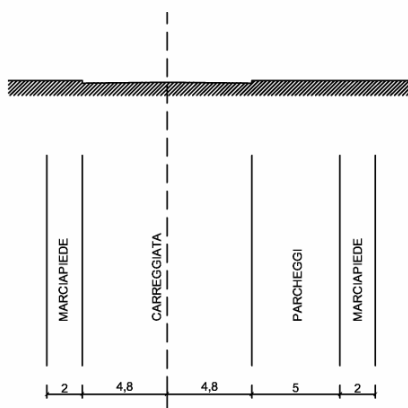
La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
- b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 10.000
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Piano per gli Insediamenti Produttivi.

5. Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito

- 5.1 Strade: superficie necessaria al collegamento della via Pavia con l'imbocco meridionale di via Figini: indicativamente mq 6.350, da realizzare indicativamente secondo la sezione di seguito riportata:

Tipo 3



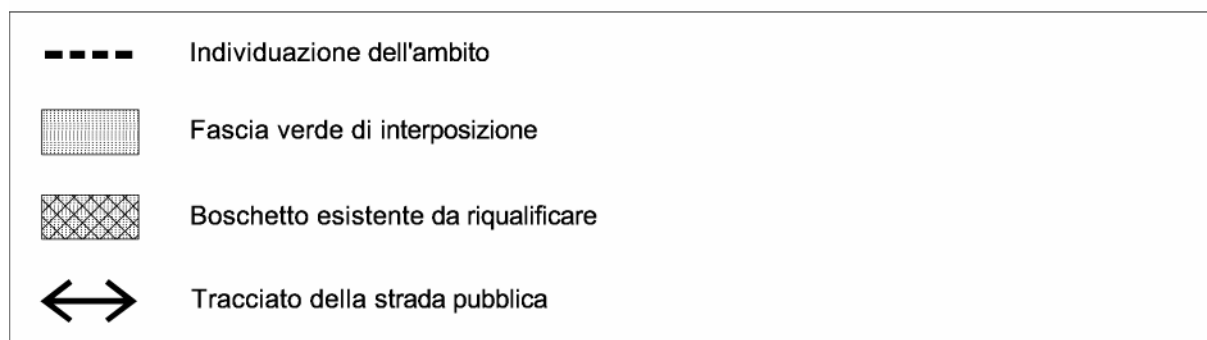
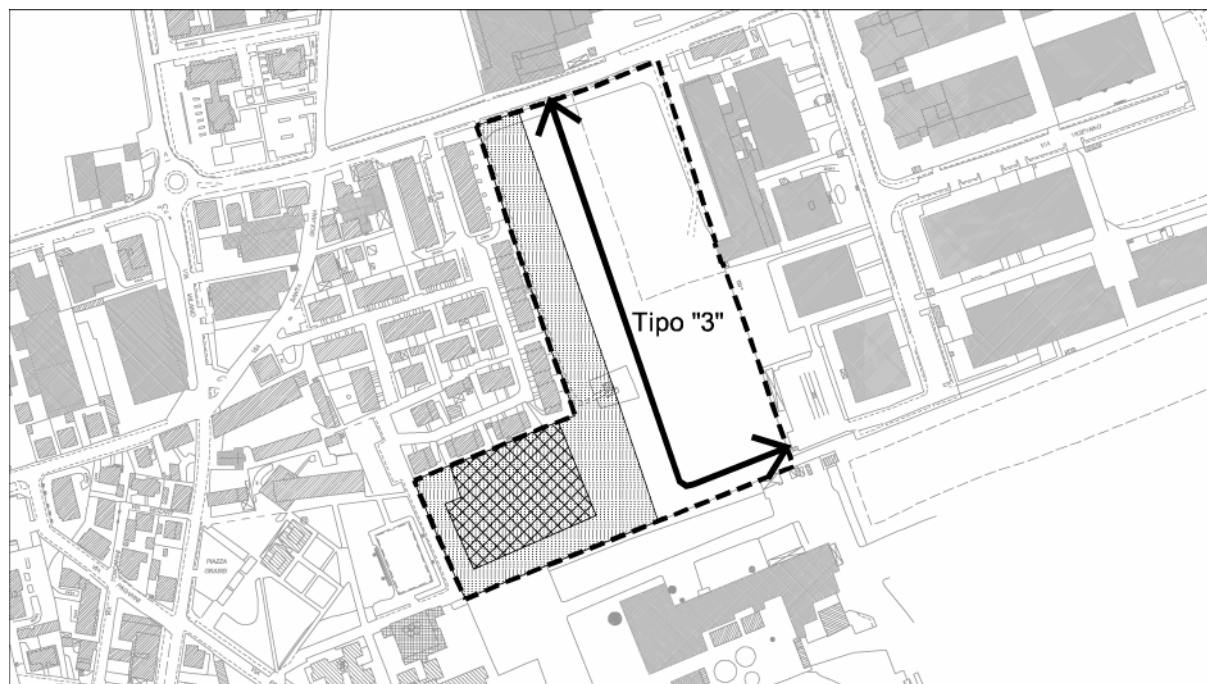
- 5.2 Parcheggi e verde: Aree boscate a sud: indicativamente mq. 5.800.
Aree per parcheggio pubblico lungo via Pavia e lungo la nuova strada di connessione interna.
- 5.3 Altre aree pubbliche: Nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, salva la facoltà di monetizzazione delle stesse, secondo le disposizioni ivi contenute.

6. Indicazioni particolari

L'area di interposizione tra il tessuto residenziale e quello produttivo dovrà avere una profondità minima di m. 40.

Sezione 3 - DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA

(Scala 1/5000)



Dati urbanistici indicativi

Superficie Territoriale	mq.	45.400
Sup. per strade	mq.	6.350
Sup. degli spazi pubblici	mq.	21.000
Superficie Fondiaria	mq.	18.050
SLP massima (Ut 0,40 mq/mq)	mq	18.160

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo, applicando in particolare le esclusioni previste dalla definizione della Superficie Territoriale (St) contenuta nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole (art. 3).

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO**1. Stato attuale**

Si tratta di un'area rimasta ineditata per la presenza di vincoli infrastrutturali ed urbanistici, collocata nel punto di saldatura della conurbazione di Muggiò (frazione Taccona) con Cinisello (frazione S. Eusebio) e con Monza (frazione S. Fruttuoso), già impegnata da previsioni edificatorie del PRG.

Il sito presenta tutte le caratteristiche di un'area di margine, accentuate dalla varietà delle edificazioni al contorno e dalla condizione di frammentazione interna, dovuta alla presenza della strada e dell'elettrodotto. La collocazione marginale potrebbe venire riscattata dalla ristrutturazione del vicino svincolo della Rho-Monza destinato a conferire all'area un elevato livello di accessibilità.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Promuovere l'insediamento di funzioni attrattive, in grado di valorizzare il carattere del sito quale porta meridionale di accesso alla città e riqualificare il fronte sulla strada per Cinisello.
- 2.2 Sviluppare risorse da destinare all'attuazione del parco sovracomunale Grugnotorto Villoresi.
- 2.3 Favorire un migliore inserimento paesaggistico della grande viabilità.

3. Dati urbanistici dello stato attuale

Superficie perimetrata	mq	76.150
Superficie strade pubbliche e corsi d'acqua	mq	28.000
Superficie territoriale netta	mq	48.150

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE**1 Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3), la destinazione compatibile è l'attività del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2) per le attività di officina o laboratorio che risultino pertinenti e di servizio alla principale attività terziaria e per il commercio all'ingrosso (Gruppo funzionale Gf 2.5), mentre le attività produttive autonome sono considerate ammissibili se compatibili con la prevalente destinazione terziaria di zona.

Sono inoltre consentite le medie strutture di vendita, le attività ricettive (gruppo funzionale Gf 3.4) e le attività di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo, come meglio precisato nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), salvo quanto indicato al paragrafo seguente;
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4);
- * la logistica (Gruppo funzionale Gf 2.3)

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

In alternativa a quanto sopra indicato, è consentita la realizzazione di edifici residenziali esclusivamente sulla porzione di terreno posta nello spigolo nord est dell'ambito, come indicativamente rappresentato nella successiva "Sezione 3" della presente scheda. La realizzazione della nuova residenza è condizionata alla verifica della coerenza dell'ambiente acustico e dell'esposizione ai campi elettromagnetici con le disposizioni di legge.

La SLP complessivamente realizzata sulla parte dell'ambito come sopra individuata non deve portare ad un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) superiore a 0,5 mq/mq ed il 50% della SLP residenziale così realizzata dovrà essere finalizzata alla realizzazione di edilizia residenziale a basso costo con le modalità indicate al punto 3 della scheda dell'Ambito di Trasformazione n° 1.

2 Capacità edificatoria**2.1 Capacità edificatoria di base**

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un proprio indice di utilizzazione territoriale

Ut 0,20 mq/mq

ed un indice aggiuntivo finalizzato al conseguimento di importanti utilità pubbliche

Ut 0,10 mq/mq

L'indice aggiuntivo è finalizzato alla realizzazione del parco Grugnotorto Villorosi. Per ciascun metro quadro di superficie del parco Grugnotorto Villorosi ceduto gratuitamente al Comune nel contesto dell'esecuzione dei piani attuativi, viene attribuito un premio pari a

Ut 0,07 mq/mq

che può essere sommato all'indice proprio attribuito all'ambito fino al raggiungimento dell'indice Ut 0,30 mq/mq.

Le aree da cedere al Comune per l'ottenimento del premio di cui sopra dovranno rispondere almeno ad uno dei seguenti requisiti:

- a) essere confinanti con aree già di proprietà comunale;
- b) costituire appezzamenti unitari di estensione non inferiore a mq 5.000.

2.2 Capacità edificatoria aggiuntiva

All'Ambito di Trasformazione può essere assegnato un incentivo pari complessivamente al 15% della volumetria generata dall'applicazione degli indici sopra riportati, come disposto all'art. 11.5 della LR 12/05, così ripartito:

- * 5% circa, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,02 mq/mq, in caso di intervento coordinato da un unico strumento di attuazione esteso all'intero ambito;
- * 10% circa, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,03 mq/mq, ove il progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito di trasformazione sia scelto attraverso un concorso di progettazione avente le caratteristiche indicate all'art. 10 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano.

La capacità edificatoria attribuita all'ambito, risultante dall'applicazione degli indici alla superficie territoriale calcolata al netto delle strade pubbliche esistenti, risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Capacità prpria	Capacità aggiuntiva	Incentivo per intervento unitario	Incentivo concorso progettazione	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,20	0,10	0,03	0,02	0,35
SLP indicativa	9.630	4.815	963	1.444	16.852

2.3 Altri parametri

Rc = 60%

H = m 17

3. **Pianificazione attuativa**

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
- b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 10.000
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione.

4. **Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito**

- 4.1 Strade: --
- 4.2 Parcheggi e verde: Aree per parcheggio pubblico via Pietro Micca, di dimensione coerente con la prevalente destinazione produttiva dei fabbricati esistenti.
- 4.3 Altre aree pubbliche: Dovrà essere riservato uno spazio pubblico sullo spigolo nord est dell'ambito (incrocio delle vie Bandiera, Confalonieri, Foscolo) finalizzato a qualificarne il ruolo di porta della città (indicativamente mq 2.000)
Eventuali ulteriori aree nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, salva la facoltà di monetizzazione delle stesse, secondo le disposizioni ivi contenute.

5. **Indicazioni particolari**





Nelle aree fondiarie dovranno essere riservati appositi spazi per la realizzazione di opere di mitigazione della viabilità da eseguire e conservare a cura degli operatori dell'ambito. Il progetto di dette opere dovrà accompagnare la documentazione presentata per l'approvazione dei piani attuativi.

Nella redazione del piano attuativo dovrà essere prestata particolare attenzione alla ridefinizione del margine urbano, allo scopo di riqualificare e ricomporre i fronti costruiti, coerentemente con l'obiettivo 04 del PTCP di "Compattazione della forma urbana", contribuendo in tal modo alla qualificazione del contesto. Allo scopo è necessario operare attraverso la ridefinizione del rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e curare l'inserimento paesistico ambientale degli interventi, anche con riferimento al "Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale" di cui al "Repertorio B" allegato al PTCP.

Sezione 3 - INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

(Scala 1/5000)



	Individuazione dell'ambito
	Area nella quale è consentita la residenza (individuazione indicativa)
	Altre aree pubbliche
	Superficie stradale e relative aree di mitigazione

Dati urbanistici indicativi

Superficie Territoriale netta	mq.	48.150
Superficie per strade	mq.	0
Superficie per servizi e spazi pubblici	mq.	2.000
Superficie Fondiaria	mq.	46.150
SLP massima (Ut 0,35 mq/mq)	mq	16.852

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo, applicando in particolare le esclusioni previste dalla definizione della Superficie Territoriale (St) contenuta nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole (art. 3).