

Comune di Muggiò

Provincia di Milano



---

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

Piano delle Regole

RP.03 Relazione Illustrativa

Modificata a seguito 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

---

1.	Contenuti e finalità del piano delle Regole	pag.	1
2.	Il tessuto urbano consolidato ed il nucleo storico	pag.	1
2.1	I nuclei ed i complessi edilizi storici	pag.	3
2.2	Il tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale	pag.	6
2.3	Le aree a prevalente destinazione produttiva	pag.	9
3.	Le aree inedificate	pag.	10
3.1	Gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico	pag.	11
3.2	Le aree agrurbane dei parchi sovracomunali	pag.	11
3.3	Le aree di valore paesaggistico ambientale	pag.	13
4.	Prescrizioni normative: edificabilità, perequazione, innovazione	pag.	13
4.1	L'attribuzione delle capacità edificatorie	pag.	13
4.2	La perequazione urbanistica	pag.	14
4.3	Riqualificazione del tessuto edificato	pag.	14
5.	Capacità edificatoria residenziale del Piano delle Regole	pag.	15
*	Elenco degli elaborati del Piano delle Regole	pag.	16



## 1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole

In applicazione delle disposizioni della legge regionale per il governo del territorio<sup>1</sup>, il Piano delle Regole contiene l'apparato normativo destinato a regolamentare gli interventi di trasformazione corrente del territorio, sia esso urbanizzato o rurale, il cui assetto generale risulta consolidato ed è destinato ad essere integrato dagli altri strumenti regolamentari comunali: Regolamento Edilizio, Regolamento di Igiene, eventuali ulteriori altri regolamenti di settore.

Per maggiore chiarezza espositiva, nella presente Relazione le partizioni territoriali del Piano delle Regole sono raccolte in due gruppi principali:

- \* Il tessuto urbano consolidato, ripartito in differenti classi in coerenza con le caratteristiche morfologiche e volumetriche e con le vocazioni funzionali dell'edificato.
- \* Le aree inedificate, che comprendono aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ed altre aree, comprese quelle di valore paesaggistico ambientale.

Il presente Piano delle Regole non classifica alcuna area come “*non soggetta a trasformazione*” urbanistica, poiché anche le aree non modificabili per la presenza di vincoli di varia natura occupano un ruolo di rilievo nel contesto urbano nel quale risultano perfettamente integrate.

## 2. Il tessuto urbano consolidato ed il nucleo storico

Il tessuto urbano consolidato occupa la parte largamente prevalente, circa il 70%, del territorio comunale di Muggiò e si presenta come un insieme sostanzialmente compatto, privo di frange e con un chiaro disegno dei confini fra l'agglomerato urbano e le residue aree di campagna.

Il tessuto urbano attuale costituisce l'esito di un processo di formazione relativamente rapido, che si svolge interamente nella seconda metà del secolo scorso, come è accaduto per la maggior parte dei comuni del nord Milano.

L'avvio della fase di prorompente sviluppo urbano si può collocare per Muggiò attorno alla metà degli anni '50, corrispondentemente alla realizzazione della variante della strada provinciale Monza – Saronno, e si protrae fino alla metà degli anni '80, con l'avvio della costruzione del grande comparto industriale sud est e delle espansioni residenziali della Taccona: entrambi sanciti dal PRG del 1975.

Il processo di formazione trova riscontro nell'evoluzione della pianificazione urbanistica comunale che registra puntualmente le aspettative di crescita e gli obiettivi di infrastrutturazione del territorio via via manifestatisi<sup>2</sup>. Al momento dell'approvazione del PRG del 1998 il processo di formazione della città si può considerare già concluso. Il nuovo PRG produrrà quasi esclusivamente trasformazioni interne al territorio già urbanizzato, promuovendo il riempimento delle porosità ancora largamente presenti, senza introdurre innovazioni di rilievo, se si eccettua la definitiva presa d'atto del processo di saldatura della conurbazione fra Muggiò e Nova a nord della Monza Saronno.

---

<sup>1</sup> LR 12/05, in particolare all'art. 10, e DGR 8/1681 del 29/12/05

<sup>2</sup> Le caratteristiche generali dell'evoluzione urbana in rapporto alla successione degli strumenti urbanistici comunali sono descritte nella Relazione del Documento di Piano, Parte 2<sup>a</sup>, cap. 2 e cap. 5.

Il Piano delle Regole prende atto dei caratteri del tessuto urbano così come sono stati riconosciuti dagli strumenti urbanistici generali ed in particolare dal più recente, che introduce una accurata differenziazione delle partizioni di azionamento e della relativa disciplina. Tale ultimo strumento costituisce un riferimento imprescindibile per la nuova disciplina urbanistica la quale tuttavia introduce rilevanti innovazioni, improntate al conseguimento degli obiettivi generali del PGT<sup>3</sup>, descritti nel Documento di Piano, e di più specifici obiettivi di seguito riportati, a partire dai quali è costruito il nuovo impianto normativo:

- \* **salvaguardare i valori ed i caratteri del tessuto edificato** promuovendo in particolare un più diffuso recupero del patrimonio di edilizia storica unitamente alla valorizzazione degli spazi pubblici da questa definiti;
- \* **garantire le migliori condizioni di sfruttamento della risorsa suolo**, promuovendo la piena utilizzazione dei terreni edificabili e la realizzazione di densità edilizie di livello urbano e coerenti coi caratteri del contesto;
- \* **agevolare il percorso attuativo** attraverso:
  - la semplificazione delle procedure per l'ottenimento del titolo abilitativo, per quanto di competenza della disciplina comunale, promuovendo il ricorso al permesso di costruire convenzionato, in sostituzione del piano attuativo, per gli interventi di maggiore complessità;
  - la semplificazione del testo normativo, evitando di ricomprendere, nella disciplina del Piano delle Regole, disposizioni già contenute nella legislazione nazionale e regionale o in altri regolamenti comunali.

Sulla base di tali obiettivi, confrontati con le condizioni attuali dell'edificato di Muggiò, il Piano delle Regole ripartisce il tessuto urbano consolidato in tre classi principali:

- \* i nuclei ed i complessi edilizi storici;
  - \* le aree residenziali;
  - \* le aree per la produzione di beni e servizi;
- a loro volta suddivise nelle ulteriori partizioni interne di seguito descritte.

<sup>3</sup> Il Documento di Piano elenca in particolare per il Piano delle Regole i seguenti obiettivi generali e specifici (cfr. Relazione del Documento di Piano, Parte 4<sup>a</sup>, cap. 2):

<b>Preservare il suolo non urbanizzato</b>	Individuare forme differenziate di salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole in relazione al loro differente valore ai fini dell'attività produttiva agricola.
<b>Valorizzare i nuclei storici</b>	Dettare disposizioni volte al completo recupero del tessuto edilizio storico nel rispetto dei suoi caratteri originari.
<b>Promuovere il riordino del tessuto edificato ed il recupero delle aree dismesse</b>	Riconoscere il diverso valore delle aree produttive esistenti e dettare disposizioni per la loro eventuale trasformazione. Dettare disposizioni per il mantenimento, ove necessario, di fasce di interposizione fra tessuto residenziale ed attività produttive.
<b>Integrare la dotazione complessiva di servizi pubblici</b>	Identificare le occasioni per il recupero di aree pubbliche finalizzate all'integrazione del sistema dei servizi nel contesto degli interventi da operare all'interno del tessuto edilizio consolidato.
<b>Ridurre l'inquinamento atmosferico e acustico</b>	Escludere l'insediamento di attività insalubri.
<b>Favorire la riduzione dei consumi</b>	Incentivare l'adozione di tecnologie costruttive rivolte alla riduzione del consumo di energia e di acqua potabile.

## 2.1 I nuclei ed i complessi edilizi storici

Il Piano delle regole individua i nuclei ed i complessi edilizi storici in coerenza con le disposizioni della pianificazione sovracomunale<sup>4</sup>, verificando la consistenza e la qualità del patrimonio di edilizia storica come si presenta oggi, a valle di un processo di trasformazione che ha interessato anche le aree più centrali e che si può considerare sostanzialmente concluso.

Oltre al nucleo centrale di Muggiò, raccolto attorno ai complessi monumentali dei palazzi Casati e Isimbardi, il Piano delle Regole individua e disciplina come edilizia di interesse storico un gruppo di edifici raccolti attorno al palazzo della Taccona, il complesso della cascina Giuliana, poco a nord della Taccona, il complesso edilizio a corte aperta affacciato su via Magenta ed il complesso della Cascina Boscaccio, nel centro del parco Grugnotorto Villorresi.

Il centro storico di Muggiò, nonostante le tremende modificazioni subite, costituisce ancora un ambiente urbano di grande interesse grazie alla presenza di alcuni edifici di grande importanza ma soprattutto grazie alla straordinaria articolazione dei suoi spazi pubblici. La sequenza delle piazze inanellate lungo il percorso da via Italia a via san Rocco, già presente nelle mappe degli inizi del '700, sulla quale si affaccia il parco ottocentesco di villa Casati, appare dotata di un grande fascino, indipendentemente dalla qualità intrinseca delle architetture che la definiscono.

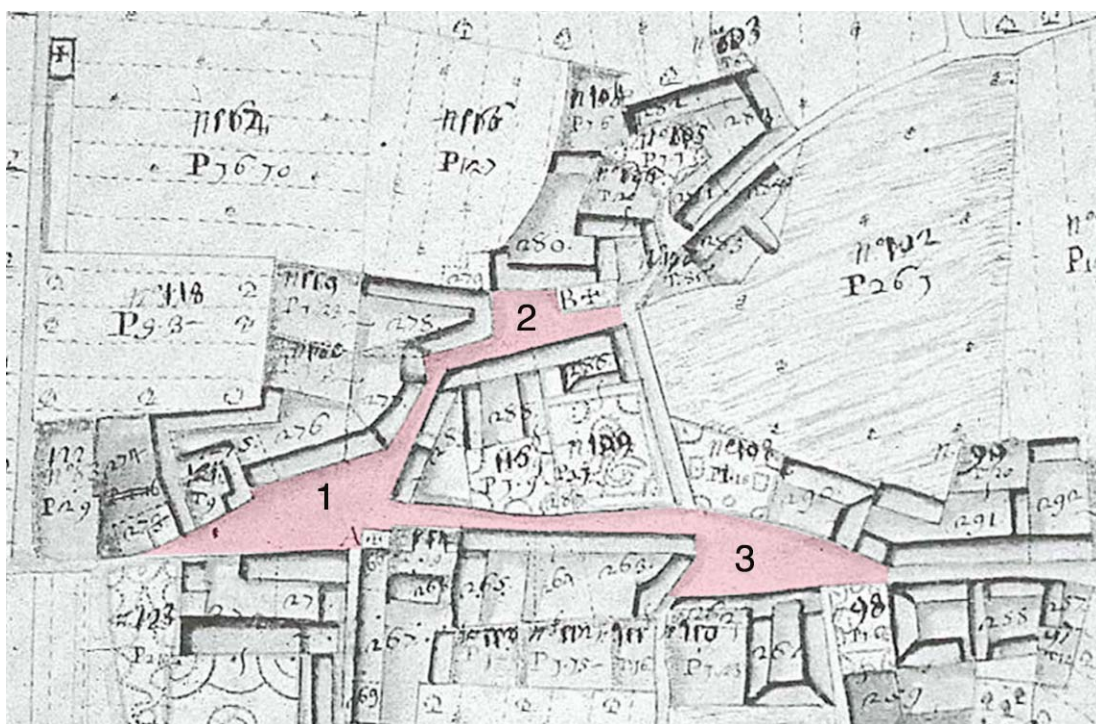


Fig. 1 – Catasto di Carlo VI, detto anche Teresiano, anno 1722 circa, con evidenziato il sistema delle piazze: **1** Piazza Santa Elisabetta (oggi Piazza Garibaldi); **2** Piazza della Chiesa, con affacciata l'antica parrocchiale, indicata con la lettera B nella carta (oggi via Ferrario); **3** Piazza Santa Corona (oggi Piazza Matteotti), sulla quale prospetta a nord la villa Casati col suo giardino, mentre il grande parco sul retro della villa non è ancora realizzato.

<sup>4</sup> Si tratta in particolare delle indicazioni contenute nnel PTCP della Provincia di Milano, in particolare, Tav. 3 – Sistema paesistico ambientale, e nel Piano Paesaggistico Regionale.



Fig. 2 – Veduta aerea dell’area centrale (anno 2007) con evidenziate le stesse piazze riportate nella carta del 1722. Nonostante la demolizione di importanti edifici affacciati sullo spazio pubblico (villa Porro sull’attuale piazza Garibaldi, sostituita dalla nuova chiesa parrocchiale; la vecchia chiesa parrocchiale su via Ferrario, sostituita da un fabbricato moderno) lo spazio pubblico risulta arricchito in particolare grazie all’apertura di un rapporto diretto col grande parco comunale già di villa Casati.

Nonostante la scomparsa di alcuni elementi importanti per la definizione e la riconoscibilità degli spazi centrali, quali l’antica chiesa parrocchiale un tempo affacciata sul lato est dell’attuale piazza Gramsci, il centro mantiene ancora quasi inalterata la sua struttura originaria, chiaramente leggibile nel disegno dei tracciati e delle cortine edilizie che li sottolineano con continuità, anche quando costituite da fabbricati in parte nuovi o completamente trasformati<sup>5</sup>.

In coerenza con l’obiettivo di salvaguardare i caratteri identitari del centro e di semplificare le procedure di intervento sui fabbricati esistenti, in vista del pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, il Piano delle Regole contiene tutte le indicazioni necessarie ad operare attraverso interventi edilizi diretti, senza ricorrere ad ulteriori fasi intermedie di pianificazione attuativa.

In particolare il Piano contiene:

- 2.1.1 La ripartizione degli edifici in classi corrispondenti a differenti categorie di intervento  
 La classificazione dei fabbricati è operata a partire dalla tipologia edilizia, dalla destinazione originaria, dalle condizioni d’uso e di consistenza attuali. In tal modo si perviene al riconoscimento di cinque classi a ciascuna delle quali corrispondono differenti possibilità di trasformazione.

<sup>5</sup> Per una più dettagliata descrizione dei caratteri originari del nucleo antico di Muggiò, delle sue trasformazioni nel tempo e dei suoi monumenti si veda AA.VV. “Muggiò storia arte cultura”, Ezio Parma editore, 1994.



a) **Edifici di particolare pregio.**

Questa classificazione è attribuita esclusivamente ai complessi storici di villa Casati, palazzo Isimbardi coi relativi rustici e palazzo della Taccona, quest'ultimo in parte compromesso da recenti interventi di pesante ristrutturazione.



b) **Edifici di impianto storico**

Si tratta dei fabbricati che sostituiscono la gran parte del tessuto edilizio originario; sono per lo più tipologie di derivazione rurale, a due piani fuori terra, più raramente a tre, a corpo semplice, anche se non manca la variante a corpo doppio, disposte a corte con rustici contrapposti o giustapposti, con distribuzione a ballatoio e scala esterna o semi interna. Il valore di questi fabbricati risiede nella ripetizione di elementi semplici che si succedono con regolarità garantendo la continuità del tessuto edilizio e della sua architettura.



c) **Edifici di impianto storico parzialmente trasformati**

Sono gli edifici della classe "b)" che sono stati radicalmente trasformati, quando non completamente sostituiti, pur mantenendo gli allineamenti e l'impianto planivolumetrico originario. Anche se il linguaggio architettonico non è riconducibile ai caratteri del tipo originario, la loro giacitura e la loro dimensione garantiscono una certa continuità del tessuto e dell'ambiente urbano nel suo complesso.



d) **Edifici rustici di impianto storico**

Si tratta dei fabbricati rustici connessi ai tipi della classe "b)", per lo più consistenti in fabbricati a uno o due piani fuori terra, talvolta con piano terra chiuso e primo piano aperto, a fienile, in forma di grande portico, spesso inseriti organicamente nel disegno della corte, in condizioni idonee per il recupero a residenza del relativo volume.



e) **Altri edifici**

Si tratta dei fabbricati che, pur ricadendo per la loro collocazione all'interno del perimetro del centro storico, non conservano traccia alcuna dell'aspetto originario, eccettuato, talvolta, l'allineamento stradale. Ricadono in questa classe edifici a più piani destinati a uffici, tipologie industriali a capannone, edifici residenziali con architetture particolarmente articolate.



- f) **Autorimesse e depositi incoerenti o di recente costruzione.** Sono fabbricati di epoca recente aggiunti all'interno delle corti, destinati a box o deposito, talvolta semplici tettoie, la cui volumetria non rientra in genere nel calcolo dell'edificabilità dei lotti.



2.1.2 Indicazioni di salvaguardia morfologica volte a preservare gli allineamenti che costituiscono fattori determinati per la definizione e la qualità degli spazi pubblici, lo spazio unitario delle corti ancora non frammentate o compromesse dalle trasformazioni recenti.

2.1.3 Un “Manuale per l'intervento sui fabbricati del nucleo storico”, che serve ad indirizzare gli interventi edilizi al rispetto o alla ricostituzione dei caratteri originari. Il Manuale è articolato in diverse sezioni che trattano dell'organizzazione planivolumetrica, dei caratteri dell'architettura e dei principali elementi di facciata. Il Manuale non ha valore prescrittivo, è destinato ad essere utilizzato dai progettisti e dagli organi comunali di controllo come riferimento per la redazione e la valutazione dei progetti. Le indicazioni contenute nel “Manuale” integrano e completano le indicazioni avanzate dal Piano del colore del quale il Comune risulta già dotato<sup>6</sup>.

## 2.2 Il tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale

Il Piano delle Regole individua differenti tipi di tessuto urbano frutto di differenti periodi di formazione e di differenti modalità di intervento<sup>7</sup>. Tale ripartizione costituisce la base sulla quale, attraverso il confronto con le partizioni operate dal PRG 1998, si perviene alla costruzione della disciplina delle aree residenziali, contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso.

### 2.2.1 Tessuto residenziale a villini ad elevata densità



Si tratta delle aree della prima immigrazione, denominate comunemente “coree”, costituite da un tessuto a villini realizzati su piccoli lotti, per lo più in autocostruzione, con distanze minime fra i fabbricati ed i confini dei lotti e spazi pubblici ridotti allo stretto indispensabile alla circolazione ed all'accessibilità. Col progressivo arricchimento della popolazione insediata i fabbricati hanno assunto caratteri di notevole decoro portando alla

<sup>6</sup> Comune di Muggiò - Piano del Colore, elaborato dall'Arch. Vincenzo Mannelli nell'ottobre 2002.

<sup>7</sup> Cfr Tav. RA03

formazione di un ambiente urbano complessivamente gradevole anche se rimangono immutate le condizioni di densità edilizia e di povertà degli spazi pubblici.

### **2.2.2 Tessuto residenziale a villini e palazzine disposti al centro dei lotti**



Si tratta di una evoluzione del tipo precedente, che comprende infinite varianti riguardanti in particolare la relazione fra il fabbricato e la strada pubblica. Questa parte del tessuto urbano presenta una certa regolarità, garantita dalla maglia ortogonale degli isolati, che riesce a prevalere sulla varietà dei caratteri planivolumetrici ed architettonici dei fabbricati grazie alle densità relativamente basse ed alle altezze contenute.

### **2.2.3 Tessuto residenziale misto a palazzine ed altri edifici in serie aperta**



Si tratta di parti del tessuto residenziale di più recente formazione nel quale si avvicinano differenti tipologie, frequentemente collocate con orientamenti incoerenti con l'andamento generale dei tracciati, per lo più costituite da edifici a schiera, talvolta villini aggregati, inframmezzate da singole ville o da piccole torri. Le densità edilizie sono in genere più elevate che nei tipi precedenti, con forti variazioni determinate dalle particolari disposizioni del piano urbanistico in attuazione del quale sono state realizzate.

### **2.2.4 Tessuto e complessi residenziali con prevalenza di tipologie a stecca o a torre**



Si tratta di complessi edilizi recenti realizzati in esito di piani attuativi unitari, costituiti per lo più da stecche multipiano orientate secondo logiche incoerenti con l'andamento e la

geometria del tessuto originario della città e della campagna. Per tali caratteristiche e per la loro dimensione emergono fortemente dal tessuto urbano e si presentano come episodi isolati, anche se ormai integrati nella percezione quotidiana della città. Presentano in genere densità assai elevate, determinate anche dall'entità delle aree cedute al Comune all'interno dell'originario comparto di pianificazione attuativa. Ricadono in questa categoria quasi tutti gli interventi realizzati in attuazione del Piano di Zona consortile.

### **2.2.5 Tessuto misto residenziale e produttivo**



Costituisce una delle caratteristiche particolari del Comune di Muggiò: si tratta di un tessuto costituito da palazzine residenziali frammiste a fabbricati produttivi a capannone, per lo più di piccole dimensioni, disposti con continuità all'interno degli isolati. La compenetrazione fra destinazione residenziale e produttiva risulta inestricabile né appare possibile stabilire una netta prevalenza di una funzione sull'altra. tale condizione, grazie anche alla generale ridotta invadenza delle attività produttive insediate, non sembra creare situazioni di particolare criticità ed appare anzi come positivo fattore di vitalità del tessuto urbano e sociale. non mancano tuttavia situazioni di conflitto e la commistione funzionale è anche fonte di un certo disordine in particolare nello sfruttamento della viabilità urbana.

### **2.2.6 Grandi lotti residenziali di completamento**



Il Piano delle Regole identifica all'interno del tessuto residenziale consolidato i lotti di maggiore dimensione rimasti, per diverse ragioni, inedificati. Si tratta per lo più di singoli lotti rimasti esclusi da comparti di piano attuativo nei quali erano stati collocati dal PRG 1998 oppure di aree già vincolate per attrezzature pubbliche delle quali il Piano dei Servizi non ravvisa la necessità. Si tratta di aree che presentano qualche problema urbanizzativo, che può riguardare modesti completamenti della maglia viaria, la realizzazione di piccoli spazi a parcheggio in aree particolarmente carenti, la realizzazione di tratti di viali di passeggiata necessari a garantire la continuità del sistema disegnato dal Piano dei Servizi. Pertanto il Piano delle Regole assoggetta questi lotti a pianificazione attuativa, ovvero al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi pubblici sopra delineati. Il ricorso alla pianificazione attuativa è anche reso

necessario dall'applicazione a queste aree della politica perequativa descritta al successivo capitolo 4.2 della presente Relazione. Il tutto è dettagliatamente riportato nelle schede allegate alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (Appendice 2).

## 2.3 Le aree a prevalente destinazione produttiva

Si tratta delle aree effettivamente occupate da impianti produttivi di varia natura e consistenza e solamente in piccola parte di lotti liberi.

La principale concentrazione degli insediamenti produttivi si verifica nel quadrante sud est del territorio comunale, dove già i piani urbanistici degli anni '60 prevedevano la maggiore espansione industriale, anche se la costruzione dei fabbricati non avrà inizio che a partire dagli anni '80. Raggruppamenti minori di fabbricati industriali, sufficienti tuttavia a determinare la formazione di brandelli di tessuto omogeneamente produttivo, sono presenti anche al margine nord est del territorio comunale, al confine coi comuni di Monza e Lissone, e ad ovest lungo la Monza-Saronno.

Le attività produttive di minore dimensione, ma comunque collocate in fabbricati del tipo a capannone, sono disseminate con una certa continuità all'interno di vaste parti del tessuto residenziale, come più sopra esposto (par. 2.2.5).

A partire da tale condizione il Piano delle regole identifica tre differenti categorie di insediamenti produttivi, per ciascuno dei quali detta una specifica disciplina:

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 2.3.1 | <b>insediamenti per la produzione manifatturiera</b>                | Si tratta delle aree occupate dal tessuto produttivo maggiormente omogeneo, compatto e consolidato, con assenza quasi totale di fabbricati destinati ad uso diverso dalla produzione di manufatti o servizi. Le edificazioni sono in genere l'esito di piani attuativi ed a ciò devono almeno in parte la regolarità della loro disposizione. Sono le aree che il Piano classifica come D1 (art. 20 NTA).   |
| 2.3.2 | <b>Insedimenti di attività lavorative differenziate e frammiste</b> | Si tratta di parte delle aree già trattate nel capitolo precedente come "tessuto misto residenziale e produttivo". Comprendono insediamenti di diversa dimensione e natura: fabbricati per attività produttive manifatturiere di piccole dimensioni, contenute in fabbricati a capannone, attività artigianali diverse, spesso collocate in fabbricati misti artigianali e residenziali, uffici ed anche aree occupate da fabbricati produttivi dismessi o sottoutilizzati, probabilmente in attesa di trasformazione verso differenti impieghi produttivi o residenziali. Sono le aree che il Piano classifica come D2 (art. 21 NTA) |
| 2.3.3 | <b>Insedimenti commerciali</b>                                      | Si tratta delle aree occupate da strutture commerciali per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari, precisamente identificate nelle tavole di Piano <sup>8</sup> . Sono le aree che il Piano classifica come D3 (art. 22 NTA)   |

Per le aree del primo gruppo il Piano delle Regole conferma nella sostanza la situazione attuale in considerazione della condizione generale di stabilità e della razionale collocazione degli impianti produttivi in relazione all'agglomerato residenziale ed alla viabilità.

Per le aree del secondo gruppo il Piano delle Regole prende atto della forte propensione all'avvicendamento delle attività e delle funzioni e propone una doppia finalità:

- \* il mantenimento delle destinazioni esistenti, introducendo prescrizioni a garanzia della compatibilità con le residenze;

---

<sup>8</sup> Si veda al riguardo quanto più dettagliatamente descritto nel "Piano per le attività commerciali ed assimilate" allegato al Piano delle Regole.

- \* la conversione ad usi radicalmente diversi dei lotti attualmente occupati da impianti produttivi, da operare attraverso Programmi Integrati di Integrati, dei quali sono indicati i criteri di ammissibilità e le regole per la conduzione della negoziazione.

Quando i residui lotti liberi a vocazione produttiva risultano di maggiori dimensioni o presentano problemi urbanizzativi il Piano delle Regole dispone che l'edificazione sia regolata da un piano attuativo o da un permesso di costruire convenzionato, al fine della realizzazione dei necessari spazi e servizi pubblici. Tale individuazione riguarda le aree di seguito elencate:

	Superficie territoriale			Edificabilità ammessa	Area di Mitigazione	Aree di cessione all'interno del comparto		
	area perimetrata	area mitigazione	area di applicazione degli indici	Ut assegnato 0,80 mq/mq	Ut 0,05 mq/mq	servizi	mq strade	Totale
	mq	mq	mq	SLP mq	SLP mq	mq	mq	mq
<b>D1.1</b>	7.037	3.448	3.589	5.630	172	0	0	0
<b>D1.2</b>	11.960	6.890	2.900	2.320	345	0	2.170	2.170
<b>D1.3</b>	7.550		7.550	6.040	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>26.547</b>	<b>10.338</b>	<b>14.039</b>	<b>13.990</b>	<b>517</b>	<b>0</b>	<b>2.170</b>	<b>2.170</b>

Il Piano delle Regole registra infine la presenza del fabbricato adibito a “multisala” cinematografica, collocato all'interno del perimetro del parco Grugnotorto Villorosi, indicando la possibilità di operare sullo stesso per una sua trasformazione, sempre nell'ambito delle attività riguardanti la cultura ed il tempo libero, integrate con attività commerciali ed in generale funzioni del settore terziario, con la sola esclusione della residenza. Il Piano (art. 34 delle NTA) prefigura l'approntamento di uno strumento di programmazione negoziata destinato a sostituire quello già approvato con Accordo di programma, finalizzato al recupero del fabbricato esistente senza aumento della superficie coperta ma con la possibilità di incrementare la SLP anche realizzando una maggiore altezza complessiva, da verificare in sede di pianificazione attuativa.

### 3. Le aree inedificate

Le aree inedificate rappresentano la parte minore del territorio comunale, circa il 30%, ma proprio per questo rivestono un ruolo fondamentale nel “... progetto urbanistico di riqualificazione e riorganizzazione del territorio comunale, attraverso la messa in valore delle funzioni produttiva, di presidio ambientale, di riqualificazione e diversificazione del paesaggio, di mantenimento del presidio economico, sociale e culturale ...”<sup>9</sup>.

L'obiettivo di preservare e valorizzare il territorio inedificato può essere conseguito unicamente riconoscendo la diversa natura e vocazione delle diverse parti di tale territorio, come si sono andate consolidando nel corso degli ultimi decenni: prima con la grande espansione dell'area urbana e con la frammentazione delle aree agricole e quindi con la presa di coscienza della necessità di porre un limite all'espansione dell'edificato. Tale presa di coscienza si traduce, a Muggiò, nella costituzione del parco locale di interesse sovracomunale del Grugnotorto Villorosi, che giunge a proteggere un'area già in più punti intaccata da edificazioni di vario genere e da attività marginali varie, espulse dal tessuto edificato.

<sup>9</sup> Dai “Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei piani territoriali di coordinamento provinciale (comma 4 dell'art. 15 della LR 12/05)”, approvati con DGR VIII/8059 del 19 settembre 2008; Allegato 1 – Modalità e criteri per l'individuazione delle aree destinate all'agricoltura nei PGT

Il Piano delle Regole ripartisce le aree inedificate in due categorie:

### **3.1 Gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico**

Si tratta delle aree poste al margine settentrionale del territorio comunale, in continuità con altre aree agricole nel territorio del comune di Desio, costituenti un comprensorio agricolo produttivo esteso e compatto, con al centro la Cascina Brugola, che pare presentare le condizioni ottimali per la prosecuzione di una attività agricola economicamente efficiente. Queste aree sono le sole, nel territorio comunale di Muggiò, a presentare le caratteristiche idonee perché venga riconosciuto loro un valore strategico sia ai fini dell'attività economica di coltivazione sia ai fini paesaggistici ed ambientali.

### **3.2 Le aree agrurbane dei parchi sovracomunali**

Si tratta delle aree inedificate distribuite sui versanti est ed ovest dell'agglomerato urbano. Entrambe sono state oggetto di attenzione per la costituzione di parchi locali di interesse sovracomunale:

#### **3.2.1 Ad ovest il parco Grugnotorto Villoresi, già riconosciuto dalla Regione Lombardia nel 1999<sup>10</sup>.**

Si tratta di un territorio complesso, nel quale le residue attività agricole tradizionali sono inframmezzate a residenze, depositi, orti, attività varie minori che non riescono più a trovare collocazione all'interno del tessuto urbano consolidato. Il paesaggio è dominato dalla grande mole della "multisala" e dall'elettrodotto che attraversa l'intera area inedificata in direzione nord-sud. Cionondimeno la grande dimensione dello spazio aperto, la presenza di alcuni spazi ed elementi territoriali di grande richiamo, quali il parco pubblico presso la frazione Taccona ed il corso del canale Villoresi, con le sue alzaie percorribili, fanno di questa area un fattore irrinunciabile di equilibrio territoriale ed una risorsa per lo svago all'aria aperta dei cittadini, non solamente di Muggiò.

Minore importanza rivestono queste aree per lo sviluppo dell'attività agricola, come dimostrano gli approfondimenti condotti dal Comune nel recente passato, finalizzati alla realizzazione di interventi di rimboschimento e di miglioramento della fruibilità dei percorsi e delle aree<sup>11</sup>. Dalle rilevazioni compiute nel corso di tali approfondimenti la condizione dell'attività agricola sembra presentare tutte le criticità tipiche delle aree a forte urbanizzazione. La frammentazione dei territori aziendali, anzitutto, dimostrata dall'immagine di seguito riportata, associata alla fragilità dei rapporti contrattuali ed alla precarietà delle politiche aziendali, depresse dall'assenza di prospettive affidabili: condizioni tutte che costringono l'attività agricola entro margini ristretti di sola sussistenza e provocano effetti chiaramente percepibili sul territorio, in termini di spaesamento e perdita di identità delle aree agricole.

---

<sup>10</sup> Le aree del Comune di Muggiò sono comprese nel primo decreto di riconoscimento del parco, limitato solamente ai comuni di Cusano Milanino, Paderno Dugnano e Muggiò, assunto con DGR n° 7/6754 del 12/11/1999.

<sup>11</sup> Cfr Studio di fattibilità per la riqualificazione delle aree comprese nel parco sovracomunale Grugnotorto Villoresi, settembre 2003. Le elaborazioni sviluppate in detto studio portano ad ipotizzare un assetto territoriale nel quale le aree destinate all'attività di coltivazione arrivano ad impegnare circa il 25% del territorio del parco. Le restanti aree sono proposte per interventi di rimboschimento e per la sistemazione a parco pubblico oppure sono occupate da impieghi diversi, fra i quali l'impianto della "multisala" ed i parcheggi a questa annessi.

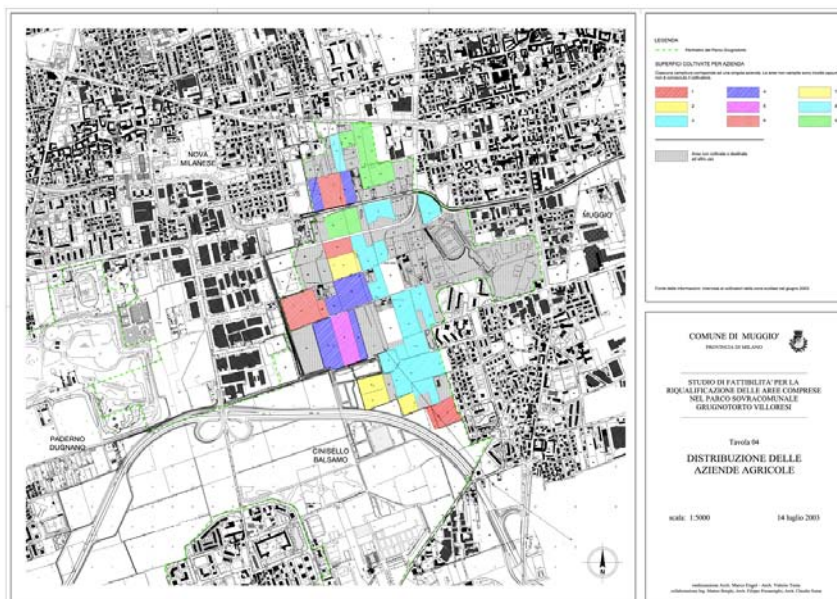


Fig. 3– La tavola rappresenta la frammentazione del territorio aziendale: ciascun colore contraddistingue i campi coltivati da una stessa azienda agricola; le aree grigie non risultano coltivate da conduttori agricoli o società specifiche.

3.2.2 A sud est, al di là del comparto industriale di Muggiò, si colloca, principalmente nel territorio del Comune di Monza, un vasto comprensorio agricolo che si estende dal canale Villoresi fino al complesso monumentale del Torneamento, sempre in Comune di Monza. L'area è stata in passato oggetto di una iniziativa del Comune di Monza per la costituzione di un parco locale di interesse sovracomunale<sup>12</sup>, coerentemente coi contenuti dei vari strumenti urbanistici generali che si erano succeduti in questo Comune nel corso degli ultimi due decenni.

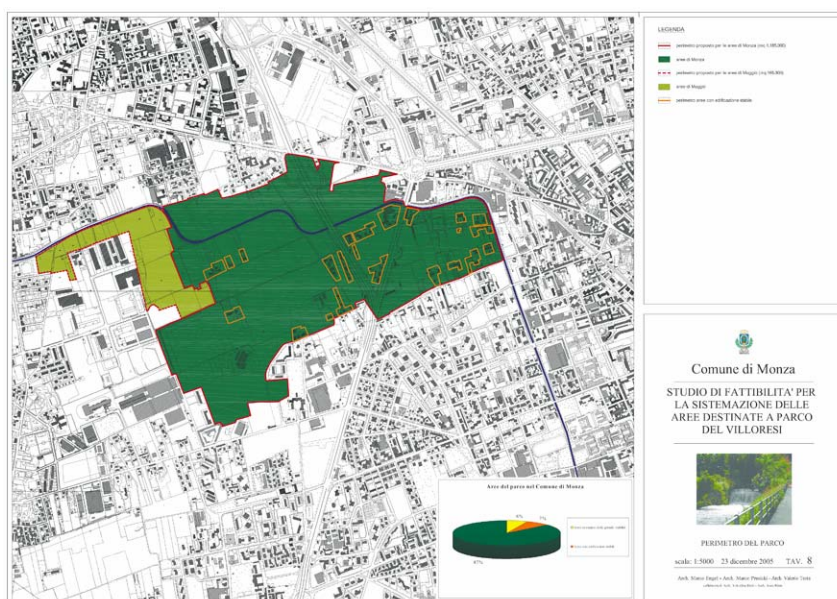


Fig. 4– La tavola rappresenta l'ipotesi di perimetrazione del parco in Comune di Monza (verde scuro) ed in Comune di Muggiò (verde chiaro).

### 3.2.3 L'area della cascina San Giovanni

Viene classificata come le aree precedentemente descritte anche un'area di dimensioni contenute, occupata quasi interamente dai fabbricati della cascina S. Giovanni. Tale individuazione, apparentemente incoerente con la crescita degli insediamenti industriali all'intorno, ha la finalità di preservare una presenza la cui rilevanza identitaria, nonostante il modesto valore individuo dei fabbricati, è emersa come obiettivo positivo nel corso della discussione attorno ai contenuti del Piano.

<sup>12</sup> Si tratta dello "Studio di fattibilità per la sistemazione delle aree destinate a parco del Villoresi", dicembre 2005.



### 3.3 Le aree di valore paesaggistico ambientale

Per semplicità il Piano delle Regole attribuisce tale classificazione alle sole aree inedificate disposte lungo il corso del canale Villorosi, ad est dell'abitato, ed al parco Grugnotorto Villorosi, riconoscendo le motivazioni che hanno condotto alla sua costituzione, al di là del valore intrinseco delle aree perimetrate.

In particolare il riconoscimento delle aree del parco risponde a diverse esigenze:

- \* consolidare l'individuazione del parco locale di interesse sovracomunale, la cui natura istituzionale appare assai fragile ed inadeguata a scongiurare anche le trasformazioni maggiori, come dimostra la vicenda della "multisala";
- \* promuovere una più attenta valutazione degli interventi di trasformazione sul paesaggio delle aree inedificate, al quale può risultare nocivo anche un intervento pubblico sviluppato nelle stesse condizioni di casualità e frammentarietà degli interventi privati;
- \* assecondare le indicazioni contenute nel Documento di Piano ed in particolare la definizione delle classi di sensibilità paesaggistica dei luoghi definite in quella sede.

## 4. Prescrizioni normative: edificabilità, perequazione, innovazione

L'impianto normativo, improntato alla massima semplificazione del testo e delle prescrizioni, segue per quanto possibile l'impostazione correntemente adottata per i PRG: questo al fine di assecondare le consuetudini consolidate nella gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie da parte degli Uffici Comunali. Nondimeno il testo assume le importanti innovazioni introdotte dalla LR 12/05 con particolare riguardo a tre temi principali:

### 4.1 L'attribuzione delle capacità edificatorie

La LR 12/05 introduce una nuova definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia comprendendo all'interno di questa categoria anche gli interventi "*... consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria esistente ...*"<sup>13</sup>.

Tale nuova definizione comporta una radicale innovazione nei confronti dell'applicazione ai lotti già edificati degli indici edificatori di zona: infatti qualunque sia l'indice di edificabilità attribuito dal piano, sarà sempre possibile riedificare sul lotto la superficie lorda di pavimento esistente prima dell'eventuale demolizione.

Gli indici di edificabilità attribuiti dal Piano saranno quindi da utilizzare solamente per la nuova edificazione sui singoli lotti non ancora edificati o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, ove non fosse ancora esaurita la capacità edificatoria del lotto. Tale principio, chiaramente riportato nel testo delle Norme<sup>14</sup>, rende meno rilevante che in passato la scelta degli indici di zona, che potranno pertanto essere maggiormente coerenti con gli obiettivi di alleggerimento del carico insediativo e di riduzione delle densità. La nuova impostazione evita infatti che l'attribuzione ad un lotto già edificato di una capacità

<sup>13</sup> LR 12/05, art. 27, comma 1, paragrafo "d".

<sup>14</sup> Cfr. art. 12 NTA.

edificatoria inferiore a quella realizzata scoraggi gli eventuali interventi di rinnovo edilizio, che vanno invece favoriti in vista della realizzazione di un parco abitativo più moderno, in grado di garantire minori consumi di energia ed una migliore fruibilità degli spazi abitativi o di lavoro.

## **4.2 La perequazione urbanistica**

Il Piano delle Regole individua i lotti liberi di maggiore estensione destinati a residenza assoggettandoli ad una speciale disciplina rivolta al conseguimento degli obiettivi di qualificazione e integrazione della struttura pubblica della città dettati dal Piano dei Servizi.

A questi lotti il Piano assegna diversi indici edificatori<sup>15</sup>:

- a) un indice proprio, ossia direttamente associato al lotto edificabile, dall'applicazione del quale si ottiene una capacità edificatoria inferiore a quella minima necessaria per ottenere il titolo abilitativo;
- b) due indici ulteriori, minimo e massimo, che definiscono la capacità edificatoria minima da realizzare per ottenere il titolo abilitativo e la capacità edificatoria massima realizzabile sul lotto.

La capacità minima e quella massima possono essere conseguite attraverso la cessione gratuita al Comune delle aree di perequazione individuate dal Piano dei Servizi ovvero utilizzando il premio volumetrico connesso alla cessione gratuita al Comune delle aree agricole del Parco Grugnotorto Villorresi, sempre come disposto dal Piano dei Servizi.

## **4.3 Riqualificazione del tessuto edificato**

Il Documento di Piano assegna alle aree del tessuto consolidato un ruolo determinante nella qualificazione della città, anche in considerazione del prioritario obiettivo di evitare un ulteriore consumo di suolo ineditato, oltre a quanto già impegnato dal PRG 1998.

Il completamento e la trasformazione del tessuto edificato costituiscono dunque un capitolo importante del programma di riqualificazione urbana che è posto alla base dell'intero PGT: un programma che trova nel Piano dei Servizi la sua espressione più chiara. Nondimeno è al Piano delle Regole che va attribuito il compito di liberare le risorse territoriali ed economiche necessarie ai processi di trasformazione e questo anche in assenza di precise occasioni o segnali immediatamente traducibili in prescrizioni di piano.

Per questi motivi il Piano individua con una apposita classificazione gli ambiti che presentano la maggiore propensione alla trasformazione<sup>16</sup> ma demanda a strumenti negoziali, i Programmi Integrati di Intervento, il compito di configurare compiutamente le trasformazioni, introducendo le necessarie varianti al Piano stesso.

Il ricorso ai PII appare inevitabile. Infatti non è possibile nella situazione attuale determinare con sufficiente certezza né i tempi delle trasformazioni né gli obiettivi specifici delle stesse, anche in considerazione delle condizioni del tutto particolari nelle quali versa il mercato degli immobili al momento della redazione della presente Relazione. È possibile invece stabilire le condizioni generali, del resto già in parte dettate dalla legge, e alle quali saranno ritenute ammissibili le proposte di trasformazione e prefigurare i margini entro i quali sarà condotta la negoziazione. Tale è l'indicazione contenuta nel Documento di Piano alla quale il Piano delle Regole risponde accludendo all'articolato di

---

<sup>15</sup> Cfr NTA art.18.

<sup>16</sup> Si tratta delle zone produttive miste trattate ai precedenti paragrafi 2.2.5 e 2.3.2.

normativa una apposita appendice destinata a ricoprire il ruolo a suo tempo affidato al Documento di Inquadramento dei PII.

## 5. Capacità insediativa residenziale del Piano delle Regole

Il tessuto edilizio di Muggiò appare denso, continuo e compatto, con solo poche residue aree edificabili al suo interno. Tale condizione rende ininfluenza la residua capacità edificatoria dei pochi lotti liberi sparpagliati nel tessuto residenziale, con solamente due eccezioni:

**5.1** I grandi lotti residenziali di completamento, descritti al precedente capitolo 2.2.6<sup>17</sup>, i cui dati urbanistici sono riportati nella tabella che segue, ove è anche rappresentata la variazione della capacità per effetto della procedura perequativa.

	Superficie territoriale			Edificabilità ammessa			Area di Mitigazione
	area perimetrata	area mitigazione	area di applicazione degli indici	Ut assegnato 0,25 mq/mq	Ut minimo 0,40 mq/mq	Ut massimo 0,55 mq/mq	Ut 0,05 mq/mq
	mq	mq	mq	SLP mq	SLP mq	SLP mq	SLP mq
<b>C1</b>	2.520		2.520	630	1.008	1.386	0
<b>C2</b>	4.050		4.050	1013	1.620	2.228	0
<b>C3</b>	12.670	3.010	9.660	2415	3.864	5.313	151
<b>C4</b>	4.070		4.070	1018	1.628	2.239	0
<b>C5</b>	5.860		5.860	1465	2.344	3.223	0
<b>C6</b>	4.200	860	3.340	835	1.336	1.837	43
<b>C7</b>	1.630		1.630	408	652	897	0
<b>C8</b>	3.140		3.140	785	1.256	1.727	0
<b>C9</b>	1.880		1.880	470	752	1.034	0
<b>C10</b>	10.540	3.160	7.380	1845	2.952	4.059	158
<b>Totale</b>	<b>50.560</b>	<b>7.030</b>	<b>43.530</b>	<b>10.883</b>	<b>17.412</b>	<b>23.942</b>	<b>352</b>

**5.2** La capacità edificatoria ancora da sfruttare dei lotti non esauriti del Piano di Zona Consortile vigente e precisamente:

<b>Lotto</b>	<b>V mc</b>	<b>SLP mq<sup>18</sup></b>
<b>2MU8</b>	9.340	2.830
<b>2MU10</b>	5.730	1.736
<b>Totale</b>	<b>15.070</b>	<b>4.567</b>

L'edificabilità massima realizzabile nelle aree individuate o confermate dal Piano delle Regole risulta dunque pari a:  
 $\text{mq } 23.942 + \text{mq } 352 + \text{mq } 4.567 = \text{mq } 28.861$  di nuova superficie lorda di pavimento residenziale.

<sup>17</sup> Aree C, descritte all'art. 18 delle NTA

<sup>18</sup> Il Piano di Zona attribuisce la capacità edificatoria ai lotti misurata in mc di volume edificabile. Nella tabella viene riportato il valore equivalente in SLP ricavata dividendo il volume per il valore virtuale di m 3,30 stabilito dalle Norme del Piano del Regole, al fine di ottenere un dato omogeneo, sommabile alle quantità riportate nella tabella precedente.



## **Elenco degli elaborati del Piano delle Regole**

---

- RA.01      Uso prevalente dei fabbricati
  - RA.02      Uso del suolo non urbanizzato
  - RA.03      Densità e caratteri del tessuto edilizio consolidato
  - RA.04      Edifici dei nuclei storici: stato attuale e tipologie
  - RA.05      Allegato 1 - Catalogo degli elementi d'interesse storico, architettonico e ambientale
- 
- RP.01      Carta della disciplina delle aree
  - RP.02      Disciplina degli interventi sugli edifici dei nuclei storici
  - RP.03      Relazione illustrativa
  - RP.04      Norme Tecniche di Attuazione
  - RP.05      Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici