

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

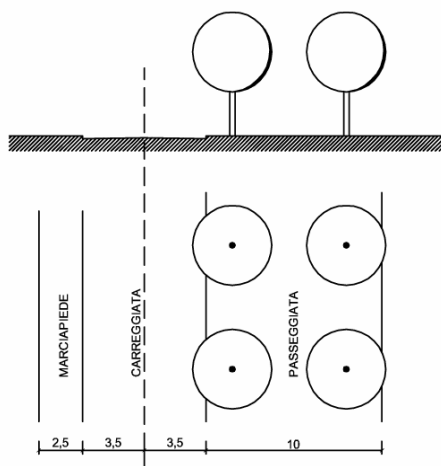
La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

- 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 di Zona per l'Edilizia Economica Popolare.

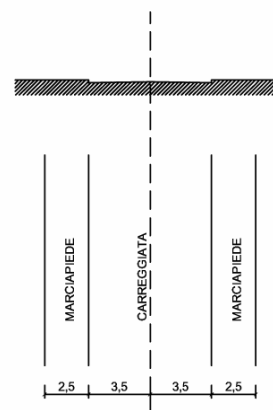
5 Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito

- 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:

Tipo 1



Tipo 2



- 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.

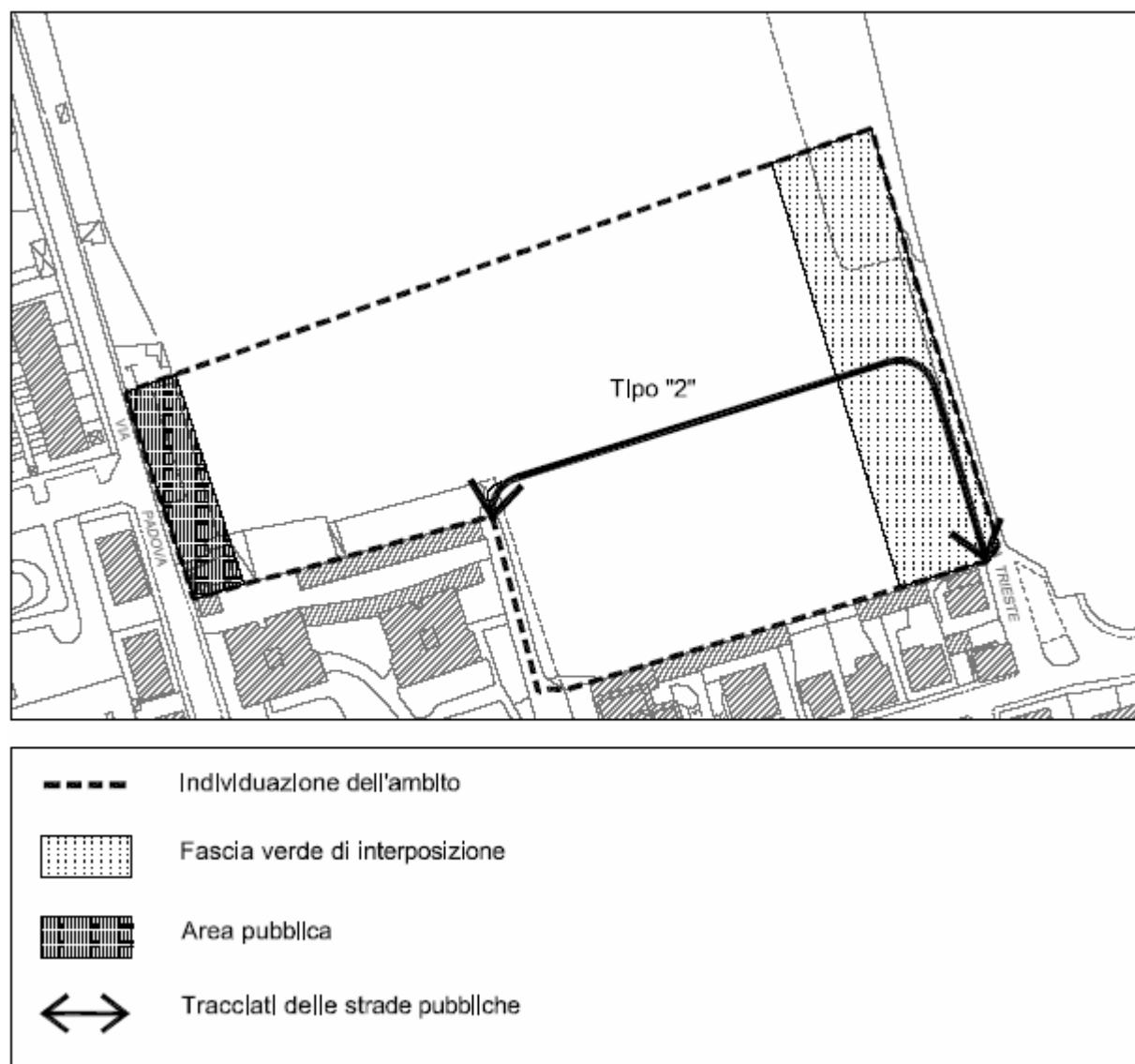
6 Indicazioni particolari

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).