

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 Villorosi.
- 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.

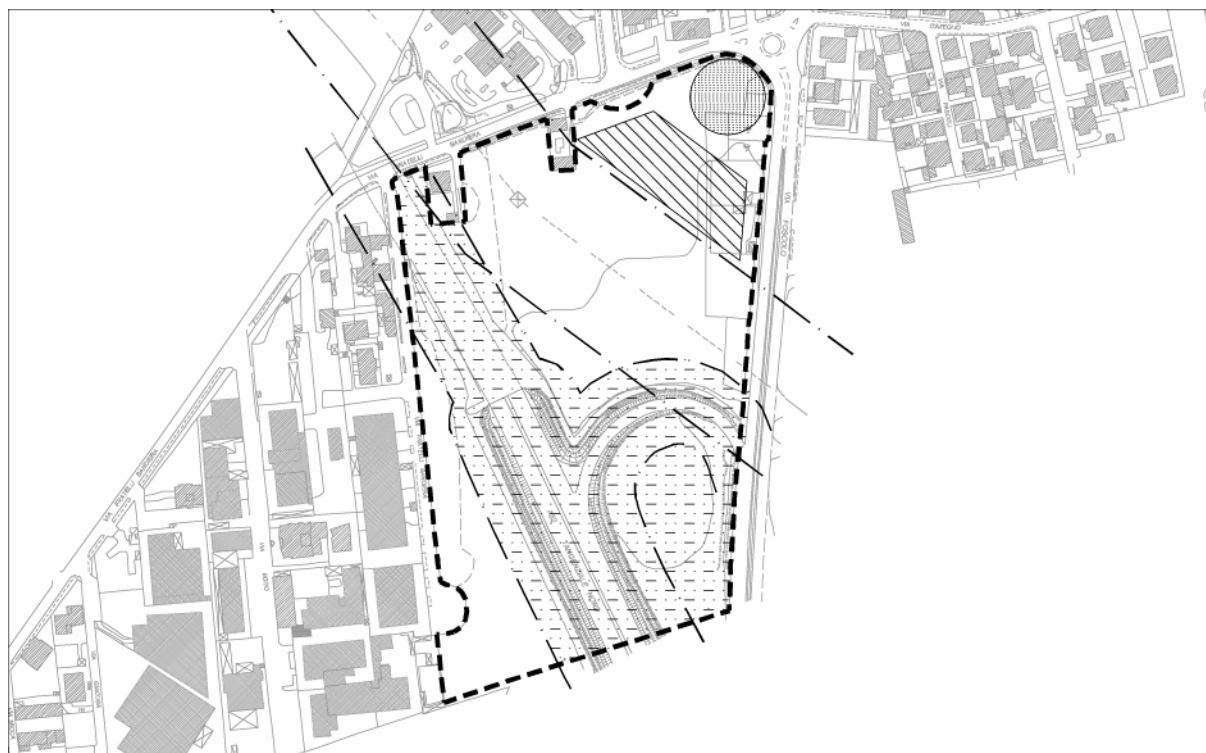
5. **Indicazioni particolari**

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).