





Comune di Abbiategrasso

Piano di Governo del Territorio

Assessore alla Programmazione e allo Sviluppo del Territorio:

Pietro Carlo Sironi

Gruppo di progettazione dell'ente:

arch. Alberto Ambrosini, arch. Giorgio Lazzaro, arch. Roberta Perin, arch. Anna Vaghi

Consulenze specialistiche al progetto:

Valutazioni strategiche del piano:	prof. Luigi Mazza - Consorzio Metis - Politecnico di Milano
Definizione ambiti trasformazione e coordinamento grafico:	arch. Giuseppe Marinoni - Studio Marinoni
Strutturazione Piano dei Servizi ed analisi piani-sovracomunali:	arch. Laura Ferrari
Analisi del sistema della mobilità e delle infrastrutture:	ing. Marco Zanetti - Erre.Vi.A. srl
Analisi agronomica coltivazioni e insediamenti agricoli:	dott. Roberto Origgi - Consulenze Agricole
Analisi della rete distributiva commerciale:	dott. Mauro Anzini - Società di Ricerca e pianificazione Snc
Studio storico del processo di trasformazione del territorio:	arch. Silvia Gregorio
Componente geologica idrogeologica e sismica del piano:	dott. Carlo Degioanni
Verifica giuridica dei contenuti normativi del piano:	avv. Guido Bardelli, avv. M.A. Bazzani
Valutazione Ambientale Strategica di piano (VAS):	ing. Marco Pompilio
Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA):	ing. Marco Pompilio

DOCUMENTO DI PIANO

PIANO DEI SERVIZI

PIANO DELLE REGOLE



Le Regole del Piano

PR 00.00

Adozione: *Deliberazione C.C. n. 98 del 15.12.2009*
 Approvazione: *Deliberazione C.C. n. 28 del 17.05.2010*
 Pubblicazione B.U.R.L.: *Serie inserzioni e concorsi n. 40 del 06.10.2010*

Art.63. Tessuto residenziale multifunzionale

1. Il tessuto residenziale multifunzionale rappresenta la parte della città consolidata quale risultato dell'espansione e dell'evoluzione urbana. Rappresenta la città che presenta differenti tipologie e densità edilizie in cui vi è la coesistenza di edifici pluripiano o edifici unifamiliari aventi altezze e distanze frutto di regolamentazioni edilizie ed urbanistiche di epoche diverse; caratterizzata dalla naturale co-presenza delle residenze, insieme a funzioni industriali, artigianali, commerciali, di servizi pubblico e private.
2. **Principi e obiettivi:**
 - a) Promuovere la manutenzione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente soprattutto in relazione all'ammodernamento energetico degli edifici al fine di ridurre le emissioni insieme ai consumi energetici.
 - b) Favorire la miglior flessibilità funzionale e il miglior mix sociale ed insediativo con l'ammissibilità di funzioni compatibili atte ad incrementare l'uso continuo degli spazi urbani pubblici e privati.
 - c) Consentire la densificazione e il completamento delle aree urbanistiche sottoutilizzate nell'ambito di piani attuativi o interventi indiretti.
3. **Modalità di intervento** – sono consentiti i sotto elencati tipi di intervento. Sugli elaborati sono comunque specificatamente individuate le aree assoggettate a piano attuativo. Gli interventi edilizi indiretti subordinati a permesso convenzionato o piano attuativo saranno valutati in primo luogo nel merito della soluzione architettonica e del rispetto paesaggistico del contesto.

categorie di intervento	modalità di intervento
MS manutenzione straordinaria;	Intervento diretto
RS restauro scientifico	Intervento diretto
RC Risanamento conservativo	Intervento diretto
RE1 ristrutturazione senza aumento di SIp	Intervento diretto
RE2 ristrutturazione con incremento di SIp	Intervento diretto
RE3 demolizione e ricostruzione	Intervento diretto
RE4 rigenerazione energetica edilizia	Intervento diretto
RU1 ristrutturazione micro urbanistica	Intervento diretto
RU2 ristrutturazione macro urbanistica	Intervento diretto
NC nuova costruzione	Intervento diretto

4. **Destinazioni urbanistiche** - Il tessuto è caratterizzato da una plurifunzionalità che il PGT intende preservare. Per evitare l'insorgenza di intolleranze sono comunque vietate le attività e le lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose incompatibili con la residenza. Sono vietate le attività che possano provocare disagio o compromettere il confort abitativo dei residenti. Si individua la sotto elencata classificazione non esaustiva che ha efficacia prescrittiva solo per le funzioni escluse.

funzioni principali	funzioni complementari	funzioni escluse
Residenza Esercizi di vicinato Pubblici esercizi* Uffici studi professionali Attività economiche in genere Sedi culturali istituzionali	Turistico ricettivo alberghiero Banche e sportelli postali Servizi insediativi in genere Attività artigianato Piccola Impresa Medie strutture fino a 1000 mq	Grandi strutture di vendita Att. industriali insalubri 1- 2 classe Medie strutture > 1000 mq

* sono vietati pubblici esercizi, circoli privati e locali di pubblico spettacolo, che facciano uso di impianti elettro-acustici di amplificazione e diffusione sonora, se non supportati da idonea valutazione di previsione di impatto e clima acustico ovvero che superino i limiti previsti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica;

5. **Parametri urbanistici di intervento** - Nel tessuto devono essere osservati i seguenti limiti, fatti salvi indici diversi prescritti nella tabella dei piani attuativi comunali:

Indici urbanistici	Limite min	Limite max
IT Indice territoriale	0.20 mq/mq	0,40 mq/mq
IF Indice fondiario	-	0,45 mq/mq
IE Indice Effettivo	densità preesistente	+ 15 %
IaP Indice ambientale Permeabile	sup. drenanti esistente	20%

Distanze e altezze	Limite min	Limite max
Df distanza fabbricati di NC	preesistenti	Aderenza o 10 m
Dc distanza dai confini NC	preesistenti	A confine o 5 m
Ds distanza strade	in allineamento	distanze preesistenti
H altezza recinzioni	-	2,60 m
H altezza fabbricati	H esistente*	15 m

* per gli interventi conservativi sul patrimonio esistente MS – RC – RE1 non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

6. **Incentivi volumetrici:** è previsto l'incremento massimo del 15% del volume esistente esclusivamente per gli interventi di rigenerazione energetica del patrimonio edilizio RE4.
7. **Architetture di pregio** – Nei casi individuati con apposita simbologia vengono identificati quei singoli edifici, che pur senza rivestire un'importanza monumentale, presentano tuttavia caratteri di notevole interesse storico architettonico. Gli interventi ammessi su questi edifici sono limitati alla MS, al RS e al RC, nel rispetto della tipologia edilizia, delle finiture architettoniche, dei materiali e dei colori esistenti e/o tradizionali. Ogni intervento sugli spazi e sugli edifici circostanti gli edifici in oggetto, aventi con essi rapporto visuale non può avere caratteristiche tali da costituire presenza turbativa della preesistenza storica ed ambientale. In tali zone è ammesso il trasferimento volumetrico come previsto all'art. 7 comma 3
8. **Ambiti subordinati a piano attuativo:** nelle aree interessate da ambiti in cui in il completamento urbanistico è subordinato a pianificazione attuativa sono puntualmente individuati sulle tavole di assetto del territorio. L'indice base territoriale (IT) dei piani attuativi è di 0,20 mq/mq. Tale indice può essere elevato a 0,40 mq/mq in osservanza dei criteri di seguito elencati, ai quali è ammesso aggiungere i diritti edificatori oggetto di perequazione. Qualora la tabella allegata alle presenti regole fissi indici diversi, prevalgono quelli in essa indicati.
9. L'incremento di cui la comma precedente andrà riconosciuto nell'ambito della elaborazione dei piani attuativi a condizione che vengano conseguiti e promossi dagli operatori i seguenti obiettivi programmatici:
 - a) Incrementare le dotazioni territoriali minime o la loro eventuale monetizzazione finalizzate all'attuazione del Piano dei Servizi;
 - b) Realizzazione di edifici nelle prime due classi di certificazione energetica;
 - c) Massima qualità degli spazi aperti e del progetto del verde pubblico e privato;
 - d) Presenza di edilizia sociale e/o in housing sociale.