



---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

# Piano delle Regole

## RP.03 Relazione illustrativa

18 febbraio 2011

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

n° 37 del 23/09/2010  
Il.....  
n° 7 del 28/02/2011  
n°.....del.....

I progettisti:



Il responsabile del procedimento



Il Sindaco



## **Indice generale della relazione del Piano dei Servizi**

---

<b>1</b>	Contenuti e finalità del Piano delle Regole	pag	1
<b>2</b>	Il tessuto urbano consolidato ed il nucleo storico	pag	1
2.1	I nuclei ed i complessi edilizi atorici	pag	3
<b>2.2</b>	Il tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale	pag	4
2.3	Le aree a prevalente destinazione produttiva	pag	7
<b>3</b>	Le aree inedificate	pag	7
<b>4</b>	Prescrizioni normative: edificabilità, innovazioni	pag	8
<b>4.1</b>	L'attribuzione delle capacità edificatorie	pag	9
4.2	Riqualificazione del tessuto edificato		
<b>5</b>	Capacità insediativi residenziale del Piano delle Regole	pag	9

## **ALLEGATI**

<b>A</b>	Elenco degli elaborati del Piano delle Regole
----------	---



## 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.

Il Piano delle Regole riguarda la parte del territorio comunale compresa all'interno del perimetro di iniziativa comunale ("IC") individuato dal piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Per la parte esterna a tale perimetrazione il Piano contempla esclusivamente gli aspetti esplicitamente demandati dal PTC del Parco alla pianificazione comunale. Per il resto il territorio comunale rimane disciplinato dalle disposizioni del PTC del Parco le quali vengono pertanto assunte come parte integrate del Piano delle Regole.

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

Il tessuto urbano consolidato occupa la parte largamente minore, del territorio comunale, circa il 15%<sup>2</sup>, e si presenta come un insieme non compatto ma di disegno relativamente regolare, allungato sulla direttrice parallela all'andamento della costa del terrazzo fluviale. L'agglomerato urbano conserva ancora ampi vuoti fin nelle parti più interne e confini frastagliati verso la campagna.

Il tessuto urbano attuale costituisce l'esito di un processo di formazione relativamente rapido, che si svolge quasi interamente nell'ultimo quarto del secolo scorso, consolidandosi e procedendo a un progressivo riempimento dei lotti liberi fino ad oggi.

L'avvio della fase di sviluppo urbano si può collocare per Robecchetto attorno alla metà degli anni '70, corrispondentemente all'approvazione del Programma di Fabbricazione (1976), e si protrae fino al 2007, con le trasformazioni industriali nella fascia Ovest dell'edificato e ad Est in direzione del tracciato della Boffalora-Malpensa.

Il processo di formazione trova riscontro nello sviluppo delle reti infrastrutturali di livello locale e territoriale e nello sviluppo delle dinamiche insediative, portando la pianificazione urbanistica ad assecondare tali istanze<sup>3</sup>.

---

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

<sup>2</sup> Si tratta di 2.204.335 mq di suolo urbanizzato su 13.934.785 mq di territorio comunale.

<sup>3</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 azzonamento e della relativa disciplina. Tale ultimo strumento costituisce un riferimento imprescindibile per la nuova disciplina urbanistica la quale tuttavia introduce alcune innovazioni improntate al conseguimento degli obiettivi generali del PGT<sup>4</sup>, descritti nel Documento di Piano, e dei 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, delle parti non ancora attuate del PRG '89 e la realizzazione di densità edilizie coerenti coi caratteri del contesto;
- \* **agevolare il percorso attuativo** attraverso:
  - la semplificazione delle procedure per l'ottenimento del titolo abilitativo, promuovendo il ricorso al permesso di costruire convenzionato, in sostituzione del piano attuativo, ricorrendo ai piani attuativi solo nei casi 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, 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>4</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>Compattare l'edificato</b>	Semplificazione della normativa di piano per favorire l'attuazione delle previsioni insediative soggette a pianificazione attuativa
<b>Valorizzare e recuperare i nuclei storici</b>	Semplificare la normativa e le procedure per gli interventi di recupero del tessuto edilizio storico nel rispetto dei suoi caratteri originari.
<b>Recuperare le aree occupate da impianti produttivi dimessi</b>	Riconoscere il particolare valore delle aree produttive dismesse e disciplinarne
<b>Preservare la separazione fra Robecchetto e Malvagio</b>	Individuare e disciplinare le aree agricole infraurbane di equilibrio ecologico e territoriale.
<b>Migliorare la continuità fra Parco Ticino ed aree interne alla città</b>	Preservare la qualità paesaggistica delle aree del ciglio del terrazzo.
<b>Promuovere il recupero del patrimonio di edilizia rurale storica</b>	Disciplinare gli interventi di recupero del patrimonio di edilizia storica.

## 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>5</sup>, verificando la consistenza e la qualità del patrimonio di edilizia storica come si presenta oggi, a valle di un processo di lenta trasformazione che interessa anche le aree più centrali.

Oltre ai centri di Robecchetto, Malvaglio ed alla cascina Induno, il Piano delle Regole individua e disciplina come edilizia di interesse storico il nucleo di Padregnano ed acuni complessi rurali isolati. Una disciplina analoga a quella dettata per i fabbricati dei nuclei storici è inoltre assegnata alle cortine edilizie disposte lungo via Umberto 1° di Robecchetto e le vie Cimitero e San Bernardo di Malvaglio in considerazione del loro carattere tipo-morfologico e architettonico del tutto affine a quello delle parti più antiche seppure affermato tra la fine dell'ottocento e il primo novecento.

L'individuazione dei fabbricati da sottoporre a normativa di salvaguardia dei caratteri storici viene operata a partire dagli studi precedentemente condotti a più riprese sui centri storici, in occasione delle successive versioni degli strumenti urbanistici comunali. La nuova disciplina è dettata sulla base del nuovo confronto di tale documentazione con la cartografia storica (catasti ottocenteschi e planimetrie I.G.M.) utilizzando criteri di continuità tipo morfologica e sulla base del rilevamento diretto delle "qualità" ambientali, storiche e paesistiche di singoli edifici di particolare interesse.

Edificio per edificio vengono indicati i tipi di intervento ammissibili (restauro, ristrutturazione, ecc.). In considerazione delle particolari finalità della tutela dei nuclei storici, la definizione degli interventi edilizi, contenuta nella vigente legislazione nazionale e regionale viene puntualizzata, dettagliata e circostanziata, con la precisazione delle opere consentite, dedicando a questo uno specifico articolo di normativa<sup>6</sup>. In particolare la categoria di intervento "ristrutturazione" viene suddivisa in due sottocategorie: una più conservativa e una fondata sulla ricostruzione cosiddetta "analoga" ovvero a sagoma e sedime identici.

La norma prevede la possibilità di variare la categoria di intervento assegnata con procedura di Piano di Recupero.

Per un complesso edilizio di particolare importanza come la Cascina Grande viene invece stabilita una procedura particolare atta a coordinare in futuro gli interventi in una visione unitaria di salvaguardia dei suoi particolarissimi valori.

Scopo dell'impianto normativo è quello di fissare in modo chiaro e diretto, con una sorta di piano dettagliato, il genere di interventi ammessi negli edifici storici, ricorrendo a livelli più complessi di pianificazione attuativa solo per variazioni di rilievo dell'immagine storica dell'abitato. In tal modo viene operata una certa semplificazione e chiarificazione della normativa preesistente al fine da rendere più semplice il recupero degli edifici.

---

<sup>5</sup> Si tratta delle indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Milano, in particolare, Tav. 3 – Sistema paesistico ambientale, e nel Piano Paesaggistico Regionale e delle indicazioni contenute nel PTC del Parco del Ticino.

<sup>6</sup> Cfr NTA art. 7.

## 2.2 Il tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale

Il Piano delle Regole assume per le aree del tessuto residenziale consolidato le partizioni di azzonamento del PRG '89 mantenendo gli indici di edificabilità assegnati da quel piano. Questo al fine di non interrompere una prassi consolidata che, uniformandosi alle condizioni di fatto del tessuto residenziale, ha garantito una certa omogeneità e continuità degli insediamenti.

A partire da tale scelta di fondo, il Piano delle Regole ripartisce le aree del tessuto residenziale consolidato in due principali classi tipo morfologiche, suddivise in sottoclassi determinate esclusivamente dal riconoscimento delle pur modeste variazioni della densità edilizia.

### 2.2.1 Tessuto edilizio compatto e misto

Si tratta delle aree che presentano le densità più elevate ed i più pronunciati caratteri urbani.

Rientrano in questa classificazione diversi tipi di tessuto che comprendono sia gli isolati del centro, con edificazione a cortina, di più antica formazione, escluse le parti storiche trattate al capitolo precedente, sia edificazioni più recenti caratterizzate da un disegno unitario del quartiere residenziale per lo più conseguito attraverso le diverse forme della pianificazione attuativa.

I caratteri prevalenti di questa classe si possono riassumere in due categorie principali:

#### Il tessuto edilizio compatto delle aree centrali<sup>7</sup>



Si tratta delle aree più prossime ai centri storici, caratterizzate dalla prevalenza di edifici a due piani, allineati su strada a formare una cortina edilizia compatta e continua. Le corti retrostanti non pervengono ad occupare l'intera profondità degli isolati lasciando spazio ad aree verdi interne o all'insediamento di attività lavorative di vario genere. Il tessuto si presenta nel complesso regolare e compatto con caratteri in tutto analoghi a quelli della parte più centrale, classificata e disciplinata come nucleo storico, con la quale mantiene coerenza e continuità, oltre a riprodurre l'impianto planivolumetrico e le densità. È questa la parte più densa del tessuto edilizio, come tale riconosciuto dalla disciplina di zona dettata dal Piano delle Regole.

<sup>7</sup> Zone **B1a** del Piano delle Regole, Art. 14.2 delle NTA.

## Tessuto residenziale misto a stecche e palazzine<sup>8</sup>



Si tratta di parti del tessuto residenziale di più recente formazione nel quale si avvicendano 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. In rari casi si tratta di edifici di maggiori dimensioni, per lo più condomini a stecca comunque mai con più di tre piani fuori terra, spesso realizzati in esecuzione di piani attuativi previsti dal PRG '89.

Le densità edilizie sono in genere meno elevate che nel tipo precedente, con forti variazioni determinate dalle disposizioni del piano urbanistico in attuazione del quale sono state realizzate.

### **2.2.2 Tessuto edilizio a villini e palazzine disposti al centro dei lotti**<sup>9</sup>



Questa tipologia insediativa occupa la parte prevalente del tessuto edificato. Comprende infinite varianti riguardanti in particolare la relazione fra il fabbricato ed il suo lotto, a sua volta assai variabile per dimensioni, geometria e relazione con la strada di accesso: tale condizioni giustifica la ripartizione di questa classe in due sottoclassi dotate di differente capacità edificatoria. Nondimeno anche 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 che consentono alle alberature di prevalere sui fronti edilizi.

In molti casi gli edifici residenziali sono allineati lungo la strada, solo di poco arretrati, e lasciano ampi vuoti nelle parti interne dei grandi isolati disegnati dalle maglie troppo larghe della viabilità pubblica.

<sup>8</sup> Zone **B1c** del Piano delle Regole, Art. 14.2 delle NTA.

<sup>9</sup> Zone **B2** del Piano delle Regole, Art. 15 delle NTA.

### 2.2.3 Grandi lotti di completamento



Il Piano delle Regole identifica all'interno del tessuto residenziale consolidato i lotti di maggiore dimensione rimasti inedificati. In molti casi sono le aree interne di isolati già in parte residenziali, rimaste sul retro della fascia edificata a villini descritta nel paragrafo precedente. Per lo più si tratta di individuazioni già contenute nel PRG '89, rimaste inattuata a causa dell'eccessivo frazionamento delle proprietà in rapporto all'estensione dei comparti di piano attuativo. Frequentemente queste aree presentano problemi urbanizzativi, che possono riguardare la maglia viaria, la dotazione di spazi a parcheggio in aree particolarmente carenti ma anche la dotazione di infrastrutture di rete.

Al fine di favorire l'attuazione delle previsioni insediative, il Piano delle Regole detta per queste aree una disciplina indirizzata a consentire l'intervento anche per singole parti delle aree perimetrate senza rinunciare agli obiettivi di infrastrutturazione pubblica, definendo in particolare:

- \* una disciplina generale che consente di operare con singoli permessi di costruire convenzionati anziché con un unico piano attuativo esteso all'intera area perimetrata;
- \* requisiti specifici di ammissibilità delle proposte di attuazione per parti;
- \* schede di orientamento della progettazione dei comparti da utilizzare come riferimento per la definizione delle aree da cedere al Comune per servizi e spazi pubblici, del sistema degli accessi ai lotti, delle reti infrastrutturali.

Inoltre, anche in considerazione dell'ampia varietà delle densità edilizie realizzate, il Piano assegna a queste aree un doppio indice di edificabilità<sup>10</sup>:

- \* un indice minimo (0,25 mq/mq), o proprio, assegnato ai lotti perimetrati, realizzabile senza particolari obblighi tranne quelli usualmente connessi alla procedura della pianificazione attuativa;
- \* un indice massimo (0,35 mq/mq), conseguibile attraverso:
  - l'acquisizione del premio per la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici o delle "Aree agricole infraurbane di equilibrio ecologico e territoriale";
  - il trasferimento della capacità edificatoria aggiuntiva assegnata agli Ambiti di Trasformazione contrassegnati col n° 4 individuati dal Documento di Piano.

<sup>10</sup> Vedi NTA, art. 16, "Aree C: residenziali di completamento del tessuto consolidato"

## 2.3 Le aree a prevalente destinazione produttiva

Si tratta delle aree 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 nei quadranti sud ovest e nord del territorio comunale, dove già i piani urbanistici precedenti prevedevano la maggiore espansione industriale. Raggruppamenti minori di fabbricati industriali, sufficienti tuttavia a determinare la formazione di brandelli di tessuto omogeneamente produttivo, sono presenti anche al margine nord ovest, mentre negli ultimi anni la realizzazione della Boffalora Malpensa ha consentito il primo insediamento di attività nella fascia Ovest dell'edificato in una ottica di ottimizzazione degli accessi e di minore interferenza con i nuclei abitati.

Le attività produttive di minore dimensione, ma comunque collocate in fabbricati a capannone, sono disseminate con una certa continuità all'interno di vaste parti del tessuto residenziale, determinando, nel momento della loro dismissione, problemi di riconversione e di bonifica.

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

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 2.3.1 | <b>insediamenti per la produzione industriale e artigianale di beni</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>Insediamenti per la produzione terziaria di servizi</b>              | Si tratta delle aree occupate da strutture alberghiere e commerciali, compatte e consolidate, con assenza quasi totale di fabbricati destinati ad uso diverso dalla vendita di manufatti o servizi. Sono le aree che il Piano classifica come D2 (art. 21 NTA).   |

Per entrambe le aree il Piano delle Regole conferma 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.

Fra le aree del primo gruppo (D1) ricade anche l'unico consistente lotto ineditato la cui trasformazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, o di permesso di costruire convenzionato<sup>11</sup>.

## 3. Le aree inedificate

Le aree inedificate rappresentano la parte maggiore del territorio comunale, circa l'85%, e pertanto 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>12</sup>.

La parte largamente prevalente di tale territorio è disciplinata dalle disposizioni del PTC del Parco del Ticino, che il Piano delle Regole non può far altro che assumere senza

<sup>11</sup> Si tratta dell'area di via De Gasperi, a Malvaglio, dell'estensione di circa 11.000 mq.

<sup>12</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

ulteriori precisazioni o integrazioni. Tali aree possono a pieno titolo essere fatte corrispondere alle “aree agricole di interesse strategico”, per la definizione delle quali la legge regionale attribuisce compiti specifici alla pianificazione provinciale<sup>13</sup>.

Diversa è la situazione delle aree agricole comprese all’interno del perimetro “IC” individuato del PTC del Parco del Ticino. L’individuazione operata dal Piano del Parco rappresenta un giudizio sul valore e sul ruolo potenziale di queste aree, alle quali non viene riconosciuto un ruolo sovralocale. In altri termini non si disconosce il possibile valore strategico di tali aree ai fini ambientali e paesaggistici ma viene demandato alla pianificazione comunale il compito di disciplinarne la salvaguardia e la valorizzazione.

In tale quadro normativo si sviluppano le indicazioni del Piano delle Regole il quale classifica tutte le aree coltivate rimaste all’interno del perimetro “IC” come “aree agricole infraurbane”.

Si tratta di aree inedificate di varie dimensioni, per lo più effettivamente coltivate, poste in prossimità del tessuto edificato o inframmezzate a questo. Svolgono una funzione importante nella definizione del paesaggio urbano e nella transizione fra l’edificato e la campagna ma il loro valore agricolo è per lo più limitato dai vincoli posti dalla vicinanza delle edificazioni, dalla frammentazione delle coltivazioni, dal passaggio delle infrastrutture.

Fra queste aree il Piano delle Regole opera una distinzione individuando le aree di “valore ecologico e territoriale” che svolgono un ruolo fondamentale di fattore di separazione fra gli agglomerati di Robecchetto e Malvaglio e devono pertanto essere salvaguardate da qualunque edificazione. Quale riconoscimento di tale dichiarato interesse pubblico, a queste aree è associato un premio volumetrico, corrisposto in funzione della loro cessione gratuita al Comune, che verrà attribuito agli operatori degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Le aree acquisite dal Comune saranno quindi permanentemente destinate all’attività agricola oppure potranno essere piantate a bosco confermando la separazione fra gli abitati di Robecchetto e Malvaglio e la continuità trasversale del corridoio verde fra le aree agricole della pianura e quella della valle del Ticino.

Per le altre aree, in considerazione della loro continuità col tessuto edificato, la disciplina di piano consente, oltre agli eventuali interventi connessi alla coltivazione agricola, anche la realizzazione di manufatti diversi per l’attrezzatura dei giardini privati, quali recinzioni, gazebi, arredi fissi ed anche piscine purché si tratti di manufatti che non costituiscono il presupposto per incrementi volumetrici.

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

L’impianto normativo, improntato alla semplificazione del testo e delle prescrizioni, segue per quanto possibile l’impostazione già 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 innovazioni introdotte dalla LR 12/05 con particolare riguardo a due 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>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Cfr. Cap. 2.4 della Relazione del Documento di Piano.

<sup>14</sup> LR 12/05, art. 27, comma 1, paragrafo “d”.

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>15</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 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 Riqualficazione 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.

Il completamento e la trasformazione del tessuto edificato costituiscono dunque un capitolo importante del programma di riqualficazione urbana che è posto alla base dell'intero PGT. La presenza nel tessuto consolidato di realtà produttive di piccole dimensione, dismesse o in via di dismissione, frammiste alla residenza, pone il tema del recupero e della bonifica, per il quale il Documento di Piano adotta una specifica strategia consistente nell'attribuzione di una capacità edificatoria aggiuntiva a quella realizzabile nelle aree recuperate. La procedura individuata ha carattere sperimentale e serve a portare a compimento un processo di trasformazione fisica e funzionale da tempo interrotto a causa dell'eccessiva onerosità degli interventi di bonifica e riuso a fini residenziali delle aree dismesse dalle attività conciarie. Una volta verificata la fattibilità degli interventi di riuso grazie a tale procedura, la stessa potrà essere presa in considerazione in futuro per risolvere casi analoghi. Questi ultimi non paiono precisamente individuabili, non essendo 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 e delle piccole attività artigianali dell'indotto conciario e tessile al momento della redazione della presente Relazione.

È possibile invece indicare fin d'ora la programmazione negoziata come strumento più adeguato ad applicare in futuro la strategia indicata dal Documento di Piano, adottando anche per altre aree produttive che venissero a trovarsi nelle condizioni sopra descritte la stessa modalità di attribuzione delle capacità edificatorie.

## **5. Capacità insediativa residenziale del Piano delle Regole**

Il tessuto edilizio di Robecchetto non appare denso, al di fuori delle aree centrali, e presenta aree residue edificabili di grandi dimensioni già impegnate dalla strumentazione urbanistica precedente. Queste aree, descritte al precedente capitolo 2.2.4<sup>16</sup>, rappresentano

---

<sup>15</sup> Cfr. art. 12 NTA.

<sup>16</sup> Aree C, descritte all'art. 18 delle NTA

il complesso delle previsioni edificatorie del PGT per fini residenziali poiché il Documento di piano non individua Ambiti di trasformazione destinati a tale scopo, con la sola eccezione delle aree necessarie all'attivazione degli interventi di bonifica degli impianti industriali dismessi in prossimità dei centri storici.

La capacità edificatoria dei comparti residenziali individuati dal Piano delle Regole è riepilogata nella tabella che segue:

	Superficie Territoriale St mq	Edificabilità media <sup>17</sup> (Ut 0.30 mq/mq) SLP mq
<b>C1</b>	19.661	5.898
<b>C2</b>	5.222	1.566
<b>C3</b>	9.135	2.740
<b>C4</b>	15.462	4.638
<b>C5</b>	38.500	11.550
<b>C6</b>	25.644	7.693
<b>C7</b>	6.117	1.835
<b>C8</b>	10.744	3.223
<b>C9</b>	6.269	1.880
<b>C10</b>	9.020	2.706
<b>TOTALE</b>	145.774	43.729

I comparti sopra elencati rappresentano la riproposizione delle individuazioni operate dal PRG '89, rimaste inattuate principalmente a causa dei vincoli procedurali, ossia dell'obbligo di produrre un piano attuativo unitario esteso a molte proprietà spesso di ridotta estensione. Solamente il comparto individuato col n° 7 viene aggiunto dal presente Piano delle Regole.

<sup>17</sup> Nella tabella viene riportato l'esito dell'applicazione di un indice di edificabilità intermedio fra quello massimo (0,35 mq/mq) e quello minimo (0,25 mq/mq).

## **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	Distribuzione delle attività lavorative e commerciali
RA.05	Stato di manutenzione degli edifici nei centri storici
RP.01a	Carta della disciplina delle aree (1:7.500)
RP.01b	Carta della disciplina delle aree (1:5.000)
RP.01c	Carta della disciplina delle aree (1:2.000)
RP.02a	Disciplina degli interventi sui complessi rurali di interesse storico paesaggistico
RP.02b	Disciplina degli interventi sui complessi rurali di interesse storico paesaggistico
RP.03	Relazione illustrativa
RP.04	Norme Tecniche di Attuazione