



UNIONE

CAMPOSPINOSO ALBAREDO

Provincia di Pavia



PGT 2008

ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE



Progettisti Incaricati

dott. ing. Fabrizio Sisti
via C. Battisti, 46 - 27049 Stradella (PV)

dott. arch. Cristiano Alberti
via G. Mazzini, 40 - 27050 Casei Gerola (PV)

Collaboratori

Pianificazione urbanistica

dott. ing. Viola Cappelletti

Valutazione Ambientale Strategica

N.Q.A. Nuova Qualità Ambientale s.r.l.

Componente geologica e sismica

dott. geol. Daniele Calvi

Presidente dell'Unione

Paolo Fasani

Responsabile del servizio per l'edilizia e l'urbanistica

Paolo Fasani

Segretario dell'Unione

dott. ssa Elena Vercesi

Allegato PR 01

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Modificato a seguito accoglimento osservazioni

novembre 2009

INDICE DEL PIANO DELLE REGOLE

SEZIONE PRIMA

METODOLOGIA DI RIFERIMENTO	<i>pag. 003</i>
1.1 Premessa. Rimandi normativi	pag. 005
1.2 Contenuti specifici	pag. 008
1.2.1 I tessuti urbani consolidati	pag. 008
1.2.2 I tessuti agricoli	pag. 009
1.2.3 Le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche	pag. 010
1.2.4 Le aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 010
1.2.5 Qualità del progetto	pag. 011
1.3 Indicazioni di sintesi	pag. 012
1.4 Articolazione del quadro conoscitivo di riferimento	pag. 013

SEZIONE SECONDA

ANALISI TERRITORIALE	<i>pag. 015</i>
2.1 Analisi urbanistico – edilizia dello stato di fatto	pag. 017
2.2 Perimetrazione e analisi dei centri storici. Verifica di esclusione	pag. 033

SEZIONE TERZA

LE PREVISIONI DEL PIANO	<i>pag. 41</i>
3.1. Recepimento dei criteri pianificatori assunti dal documento di piano	pag. 43
3.1.1 Criteri pianificatori per il settore residenziale	pag. 43
3.1.2 Criteri pianificatori per il settore produttivo artigianale - industriale	pag. 44
3.1.3 Criteri pianificatori per il settore commerciale	pag. 44
3.1.4 Criteri pianificatori per il settore agricolo	pag. 45
3.1.5 Criteri pianificatori per la tutela dell'ambiente	pag. 46
3.1.6 Criteri pianificatori per la tutela del paesaggio	pag. 46
3.2. Tessuti urbani consolidati	pag. 47
3.2.1 Edifici e nuclei di interesse storico	pag. 47
3.2.2 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale	pag. 49
3.2.3 Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	pag. 51
3.2.4 Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo	pag. 52
3.2.5 Piani attuativi in itinere	pag. 55
3.3. Tessuti extraurbani agricoli e di valore ecologico	pag. 56
3.3.1 Tessuto agricolo	pag. 56
3.3.2 Tessuto agricolo di rispetto dell'abitato	pag. 58
3.3.3 Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi	pag. 59
3.3.4 Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici	pag. 59
3.3.5 Tessuto agricolo per attività agrituristiche	pag. 60
3.3.6 Edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli	pag. 60
3.4. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche	pag. 62
3.5. Aree non soggette a trasformazione	pag. 64
3.5.1 Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)	pag. 64
3.5.2 Ambiti a Verde Privato	pag. 65
3.5.3 Ambiti boscati	pag. 66
3.6. Il regime vincolistico	pag. 67
3.7. Aspetti perequativi, compensativi, incentivativi	pag. 69
3.8. Quantificazione complessiva. Determinazione degli abitanti insediabili nel piano delle regole	pag. 70

SEZIONE PRIMA

METODOLOGIA DI RIFERIMENTO

1.1. PREMESSA. RIMANDI NORMATIVI

Il Piano delle Regole è stato introdotto dalla LR 12/05 come parte integrante il Piano di Governo del Territorio ed a completamento delle informazioni previsionali contenute nel Documento di Piano.

Della strutturazione del PGT in più atti (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi), ciascuno dei quali costituente parte sostanziale di esso e riferito ad un particolare ambito di azione, si è già ampiamente discusso nella parte introduttiva relativa al Documento di Piano (*Sezione I dell'Allegato DP01 Relazione Tecnica*), pertanto in questa sede si illustrano esclusivamente i caratteri distintivi del Piano delle Regole.

Tenuto conto che l'Unione Campospinoso Albaredo possiede una popolazione residente inferiore a 2'000 abitanti, come risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il Piano delle Regole segue le disposizioni di cui all'articolo 10 bis della LR 12/2005, che cita:

"7. Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale (in questo caso dell'Unione), fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;

b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;

c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);

f) individua:

1) le aree destinate all'agricoltura;

2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

8. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;

2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 comma 5 della LR 12/2005, le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Si riporta inoltre di seguito, per completezza di informazioni, il testo dell'articolo 57 della LR 12/2005, cui fa riferimento il comma 1, lettera d), del citato articolo 10, nel quale vengono illustrate le componenti geologiche, idrogeologiche e sismiche del PGT che devono essere recepite dal Piano delle Regole. Si tratta di indicazioni di carattere vincolistico legate alle limitazioni all'edificazione derivanti dall'assetto idrogeologico del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo.

"1. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, nel PGT:

- a) il documento di piano contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale, sentite le province, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge;
- b) il piano delle regole contiene:
 - 1) il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 - 2) l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla lettera a), nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale compresa l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana, PRU o PRUSST.

2. I comuni, anche attraverso intese con i comuni limitrofi, possono individuare nel documento di piano aree da destinare all'ubicazione di alloggi e servizi temporanei finalizzati a fronteggiare situazioni conseguenti ad eventi di carattere calamitoso, ovvero al trasferimento di insediamenti esistenti siti in aree soggette ad elevata pericolosità idrogeologica, individuate nel piano di bacino o da relativi piani stralcio come dissesti attivi, o nei territori delle fasce fluviali classificate all'interno dei limiti di fascia A e B. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale emana criteri e modalità attuativi delle disposizioni di cui al presente comma, riferiti agli insediamenti che all'atto dell'entrata in vigore della presente legge si trovano in aree soggette ad inedificabilità per effetto delle disposizioni del piano di bacino."

Chiarimenti concettuali e operativi in merito al significato ed alle modalità di redazione del Piano delle Regole si trovano nella pubblicazione curata dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Unità Organizzativa Pianificazione territoriale e urbana – della Regione Lombardia denominata *Modalità per la pianificazione comunale*, approvata con deliberazione di Giunta VIII/1681 del 29/12/2005.

In essa si sottolinea come il Piano delle Regole rappresenti lo strumento - base per il controllo della qualità urbana e territoriale, in quanto regola sia dal punto di vista grafico, sia dal punto di vista normativo, l'intero territorio locale, fatta eccezione per le aree classificate come Ambiti di Trasformazione definite dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole definisce i caratteri territoriali dal punto di vista insediativo, tipologico e morfologico, nonché la qualità paesaggistica, perseguendo le linee pianificatorie strategiche impostate nel Documento di Piano; inoltre esso si coordina anche con il Piano dei Servizi, disciplinando, sempre dal punto di vista insediativo, tipologico e morfologico, edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici, sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed ambiente edificato ed eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Lo scopo precipuo del Piano delle Regole consiste nel garantire l'integrazione del tessuto edificato con la trama del territorio extraurbano, inteso dal punto di vista insediativo, agricolo produttivo, naturalistico ed ambientale.

Interessando sia le parti di territorio urbanizzate, sia quelle non urbanizzate, Il Piano delle Regole permette quindi di disciplinare gli interventi edilizi che incidono sulla qualità e le caratteristiche del tessuto urbano (conservazione, integrazione, sostituzione, nuova edificazione nei lotti liberi e nelle aree di completamento) e delle aree extraurbane non urbanizzate, tra cui si annoverano anche quelle non soggette a trasformazione urbanistica, così definite a seguito dalla presenza di vincoli, funzionali o strutturali, che ne limitano le possibilità edificatorie.

Inoltre, spetta al Piano delle Regole declinare le modalità di applicazione degli eventuali principi perequativi, compensativi ed incentivativi definiti nelle loro caratteristiche essenziali dai disposti del Documento di Piano.

In ultimo il Piano delle Regole individua le parti di territorio e le tipologie di edifici o intervento per cui non è possibile applicare le disposizioni inerenti al recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi dell'articolo 65 della LR 12/05, e recepisce, regolandoli, gli ambiti di trasformazione, una volta completati i lavori di attuazione.

Per la redazione del Piano delle Regole ci si avvale, in parte, del quadro conoscitivo formato con le analisi del Documento di Piano ed, in misura più consistente, dell'ausilio di ulteriori elaborati analitici strettamente correlati alla acquisizione di informazioni più approfondite relative ai tessuti edificati consolidati.

1.2. CONTENUTI SPECIFICI

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo desunto dal Documento di Piano ed ulteriormente arricchito di un pacchetto di conoscenze più dettagliato riferito al sistema urbano, individua ad una scala territoriale di dettaglio:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:
 - a) i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico - artistico – monumentali;
 - b) le caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, ossia i caratteri distintivi inerenti alla forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale
- Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale
- Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale.
- Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica
- I vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano desunte dallo Studio Geologico del territorio intercomunale, per l'occasione adeguato ai contenuti dell'art. 57 della L.R. 12/05
- Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.

1.2.1. *I tessuti urbani consolidati*

In riferimento agli ambiti del tessuto urbano il Piano delle Regole, strumento che deve governare la forma urbana garantendone la qualità in relazione alle proprie peculiarità, fa riferimento ad alcuni temi strategici del PGT, quali:

- il riuso ed il conseguente contenimento delle aree di espansione;
- la riqualificazione urbana e il risanamento dei centri storici;
- il ruolo dell'ambiente e del paesaggio come strumenti di valorizzazione del territorio.

Il Piano delle Regole fornisce le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità dell'insediamento futuro indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.

Il Piano delle Regole deve altresì disciplinare gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale; tali parametri vengono definiti per ambiti individuati per prevalenti caratteristiche tipologiche o funzionali.

Sulla scorta di tali contenuti di carattere generale, Il Piano delle Regole:

- disciplina l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- definisce norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi (posizionamento dell'edificio nel lotto, del rapporto tra costruito e spazi liberi);
- definisce parametri quantitativi in termini di superficie lorda di pavimento (Slp), di rapporto di copertura e di altezze massime;
- specifica le destinazioni d'uso non ammissibili;
- specifica eventuali allineamenti al fine di dare continuità alle strade e agli spazi pubblici, in particolare nei settori del tessuto consolidato di più antico impianto;
- fornisce prescrizioni atte a consentire modalità di integrazione paesaggistica;

- prescrive i parametri qualitativo-prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

In particolare, con riferimento ai nuclei di antica formazione, il Piano delle Regole disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi ineditati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione.

Nello specifico tale atto:

- riconosce la valenza storica di parti del tessuto consolidato;
- definisce la forma insediativa alle varie soglie storiche;
- individua le tipologie insediative nei nuclei di antica formazione (isolate, a schiera, a corte ecc.);
- individua gli spazi a verde, o liberi da edificazione ed i criteri di loro utilizzo e progettazione ai fini della salvaguardia e valorizzazione paesaggistica degli insediamenti storici;
- riconosce gli spazi pubblici e la gerarchia di strade, piazze, viali;
- individua tutti i beni storici e monumentali;
- analizza lo stato di conservazione e la destinazione d'uso degli edifici;
- definisce le modalità di intervento per singoli edifici;
- definisce, per gli spazi ineditati, le scelte e le modalità di utilizzo;
- definisce, per gli interventi innovativi, integrativi e sostitutivi (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione), da realizzare all'interno dei centri di antica formazione, il nuovo assetto planivolumetrico indicando i parametri funzionali e dimensionali;
- norma tutte le aree ricomprese in ambiti di trasformazione e di riqualificazione, fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo.

1.2.2. I tessuti agricoli

In riferimento alle aree destinate all'agricoltura, il Piano delle Regole assicura un coerente disegno pianificatorio anche sotto l'aspetto più generale della sostenibilità complessiva della programmazione territoriale locale; nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura esso deve coerenzarsi con gli ambiti destinati all'attività agricola così come definiti nel PTCP.

In assenza di determinazioni nel merito da parte dell'Amministrazione Provinciale (la quale sta provvedendo ad adeguare il PTCP ai contenuti della LR 12/05), l'Unione Campospinoso Albaredo procede all'individuazione degli ambiti agricoli alla luce di oggettivi riscontri emergenti da indagini specifiche condotte a scala locale, considerando il valore agroforestale dei suoli e i caratteri fisiografici, paesaggistici ed ambientali che connotano il territorio.

L'individuazione delle aree agricole mira a:

- preservare ad aree agricole prioritariamente i suoli a più elevato valore agroforestale
- Favorire la contiguità e la continuità intercomunale dei sistemi agroforestali, anche in relazione alla costituzione o al mantenimento della rete dei corridoi ecologici provinciali e alla esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura tra urbanizzati esistenti
- Evitare processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole, prestando attenzione al disegno delle infrastrutture stradali di competenza comunale e sovracomunale
- Concorrere ad incrementare la compattezza complessiva del tessuto urbano

- Privilegiare interventi di estensione dell'edificato che si connaturino come un progetto di riqualificazione delle forme di integrazione tra costruito e campagna e ad un incremento complessivo della compattezza dei sistemi urbani
- Individuare specifiche strategie per la destinazione d'uso e la valorizzazione delle aree intercluse nell'urbanizzato e per le aree di frangia
- Salvaguardare le fasce di rispetto delle aste fluviali relative ai corsi d'acqua minori

Oltre a recepire integralmente i contenuti di cui agli articoli 59 e 60 della LR 12/05 in merito agli interventi ammissibili, immediatamente cogenti, Il Piano delle Regole determina norme autonome:

- per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti, le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici;
- per gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli.

1.2.3. Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e immediatamente prevalenti e si conforma ai criteri ed agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata e dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole introduce ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione e detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori individuati, sia in riferimento a specifici ambiti che a particolari sistemi od elementi caratterizzanti il paesaggio locale.

In tale settore di competenza del Piano delle Regole l'attività agricola, sia pur regolamentata, diventa strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché di difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio.

Nel Piano delle Regole il tema guida è fortemente connesso all'assetto attuale del paesaggio per il quale occorre farsi carico di formulare regole che definiscano livelli e modalità di intervento là dove si ritengano ammissibili, o di stabilire particolari cautele, estese fino al divieto di trasformazione, per ambiti caratterizzati da peculiarità naturalistica o storico/culturale o da rischio di eventi calamitosi.

Il livello di dettaglio della disciplina, organizzata in norme e criteri, varia in funzione del grado e dei fattori di sensibilità paesaggistica e dei processi d'uso e delle domande di trasformazione che rischiano di compromettere l'identità dei luoghi; aspetti già indagati nella definizione del quadro conoscitivo del Documento di Piano, che possono però trovare nel Piano delle Regole ulteriore approfondimento.

1.2.4. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Con tale definizione si intendono tutte quelle parti del territorio intercomunale che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Si deve quindi intendere che rientrano in questa definizione:

- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni ambientali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;

- le aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica non sono da considerare residuali o di scarso interesse, in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo; la non trasformabilità non deve pertanto tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative.

Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica il Piano delle Regole individua gli eventuali edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e di intervento. In tali aree sono comunque ammessi previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici.

1.2.5. Qualità del progetto

Il Piano delle Regole ha il compito di promuovere la qualità e la specificità dei contesti e di salvaguardare l'insieme di valori che rappresenta la connotazione e l'essenza stessa del territorio e la condizione per la permanenza della sua identità.

Il Piano delle Regole deve fornire ulteriori elementi di indirizzo che, in coerenza con la carta della sensibilità paesistica e con gli obiettivi di qualità paesaggistica indicati dal Documento di Piano, permettano una forte coerenza paesaggistica nella impostazione e gestione dei progetti di intervento.

Da questo punto di vista il Piano delle Regole deve configurarsi anche come utile strumento di valutazione della qualità architettonica ed urbanistica del costruire.

1.3. INDICAZIONI DI SINTESI

Dalla lettura dei documenti sopra illustrati si evince che il Piano delle Regole rappresenta, tra le componenti del PGT, l'atto che conserva maggiore affinità con i pregressi strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare con le tavole di azzonamento del P.R.G.I.

Tuttavia esso contiene significativi elementi di innovazione, in quanto disciplina tutto il territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo, definendone l'assetto morfologico, parametri quantitativi e localizzativi, nonché parametri qualitativo-prestazionali.

Le chiavi di lettura fornite da questo documento sono dunque molteplici:

- interrelazione tra funzioni, sinonimo di qualità urbana e territoriale;
- contenimento delle aree di espansione, riqualificazione urbana e risanamento dei centri storici quali obiettivi primari;
- ruolo prioritario dell'ambiente e del paesaggio, intesi come strumenti di valorizzazione del territorio.

I parametri declinati nelle sopra citate chiavi di lettura mirano a garantire la qualità urbana in relazione alle proprie caratteristiche, così da integrare su ogni livello le componenti sistemiche che strutturano il territorio (sistema infrastrutturale della mobilità, sistema insediativo, sistema ambientale, popolazione, attività economiche).

Pertanto le disposizioni operative fornite dal Piano delle Regole sono prima di tutto prestazionali, oltre che quantitative, in modo da garantire:

- la corretta preservazione dei centri e dei nuclei storici e l'omogeneità del tessuto consolidato, disciplinando gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione dal punto di vista quantitativo, morfologico e funzionale;
- la valorizzazione e tutela delle aree agricole, in relazione alle valenze naturalistiche, agroforestali, favorendo la contiguità e la continuità della trama naturale tra suolo urbano ed extraurbano, anche alla scala sovracomunale.

Una delle novità più sostanziali introdotte nel PGT è costituita dai contenuti pianificatori orientati alla tutela del paesaggio: il Piano delle Regole ne fornisce un'interpretazione strettamente connessa all'assetto attuale, fornendo regole per la regolamentazione di interventi che risultano diversificate per ambiti territoriali (da specifiche cautele ad inclusione di determinati ambiti in aree non soggette a trasformazione).

1.4. ARTICOLAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

La fase analitica del Piano delle Regole è proceduta parallelamente a quella del Documento di Piano, concorrendo in questo modo alla formazione del quadro conoscitivo di riferimento che sta alla base della redazione del PGT, integrando il quadro di indagini complessivo con informazioni specifiche relative alle caratteristiche del suolo edificato.

La lettura analitica si articola su diversi livelli:

- definisce gli aspetti quantitativi legati alle urbanizzazioni, così come normati dai precedenti strumenti urbanistici generali;
- esamina i tessuti di antica formazione, alla ricerca di caratteristiche di qualità morfologica, architettonica e di impianto;
- individua i centri storici, per i quali viene creata una catalogazione di ciascun fabbricato attraverso la compilazione di accurate schede analitiche che ne riportano le caratteristiche di consistenza urbanistico-edilizia e che ne valutano, implicitamente, le peculiarità paesaggistiche di scala urbana.

Anche in questo caso non si tratta di una mera descrizione della realtà, ma di volta in volta vengono prodotte alcune valutazioni critiche che contengono *in nuce* elementi proiettati verso le scelte progettuali, in particolare per quanto riguarda la valutazione sia dello stato qualitativo del tessuto edificato sia delle valenze ambientali dell'area urbanizzata all'interno del più ampio contesto territoriale.

L'elenco degli elaborati prodotti è il seguente:

Nr. Tavola / Elaborato	Contenuto	Scala
PR.01	Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati	1:5'000
PR.02	Analisi del tessuto storico e verifica di esclusione dal centro storico	1:2.000

Tabella 1: Elenco degli elaborati analitici del Piano delle Regole

SEZIONE SECONDA **ANALISI TERRITORIALE**

2.1. ANALISI URBANISTICO – EDILIZIA DELLO STATO DI FATTO

Aspetti metodologici

Le analisi relative al Piano delle Regole si occupano in particolare, come detto, dei tessuti edificati, che vengono in primo luogo indagati nei loro aspetti più prettamente urbanistici. Esse vengono declinate in elaborati cartografici che sintetizzano le informazioni relative alle parti edificate dell'Unione Campospinoso Albaredo ed in tabelle che ne esplicitano la consistenza quantitativa.

Come premessa di carattere generale, si sottolinea che per la realizzazione di tale strato informativo non si è fatto ricorso al metodo tradizionale di indagine utilizzato nella redazione del P.R.G.I., consistente in un dettagliato rilievo esteso a tutte le zone urbanizzate nel quale si raccoglievano i dati in forma di schede (per edifici con indicazione della destinazione d'uso, dell'altezza media, del numero di piani, della superficie coperta, del volume e della superficie utile, e per isolati con indicazione dei dati relativi all'uso del territorio, inserendo superfici totali ed indici medi): tale metodologia consentiva di verificare lo stato effettivo di attuazione dello strumento urbanistico vigente e di valutare in modo puntuale la consistenza del patrimonio edilizio.

In questa sede si è ritenuto di innovare il metodo operativo, tenendo presente che lo spirito con cui il legislatore ha concepito il PGT non coincide con quello del vecchio P.R.G.I.: per tale motivo si è pensato di modificare le modalità di analisi urbanistico-edilizia attraverso la produzione dell'elaborato grafico denominato *Tavola PR.01. Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati. R. 1:5'000*, nel quale sulla cartografia aerofotogrammetrica aggiornata vengono perimetrate e sovrapposte le zone urbanistiche così come definite sia nel P.R.G.I. attualmente vigente, approvato definitivamente dall'Ente Locale nel 2005 e successivamente modificato ed integrato con alcune varianti parziali, sia nei P.R.G. previgenti dei singoli comuni, definitivamente approvati dalla Regione Lombardia con la deliberazione di giunta n. 2490 del 01.12.2000 per quanto concerne il comune di Campospinoso e con la deliberazione di giunta n. 19323 del 24.03.1987 per quanto attiene il comune di Albaredo Arnaboldi.

Lo scopo di tale procedimento analitico è quello di confrontare le differenti previsioni di usi insediativi del suolo proposte dai tre strumenti, sia dal punto di vista funzionale, sia dal punto di vista quantitativo, così da poter definire con un certo grado di precisione sia l'indice di utilizzazione fondiaria con il quale si è proceduto all'edificazione di ciascun lotto o isolato sia la correlata destinazione funzionale prevalente.

Pare del tutto evidente che la suddetta esplicitazione degli indici di utilizzazione fondiaria consente altresì di determinare l'indice di utilizzazione fondiaria esistente degli isolati edificati presenti all'interno della maglia edilizia.

Come validazione di tale metodologia di analisi sono state effettuate alcune indagini preliminari circa lo stato di attuazione del P.R.G.I. vigente, in modo da comprenderne con completezza gli effetti prodotti sul territorio.

La valutazione dell'attuazione delle aree residenziali e produttive previste nello strumento urbanistico alla data del 31.01.2009 ha evidenziato quanto segue:

- risultano conclusi e/o in fase di esecuzione il 27% dei lotti liberi residenziali (9 su 33) individuati nel P.R.G.I.; trattasi di alcuni dei comparti individuati in azzonamento come zone residenziali esistenti e di completamento di tipo B2, mentre sono rimaste inattuato le poche aree libere classificate come zone residenziali esistenti e di completamento di tipo B1 a maggiore densità.
- Risultano in fase di attuazione tre piani attuativi (corrispondenti al 37,5% del totale), di cui uno risulta ubicato in località Capoluogo a sud di via Grisini, il secondo in via Roma ed il terzo in località Casette.

- Di minore consistenza si rilevano le attuazioni nel settore produttivo, mentre in quello commerciale non si registra alcun intervento di trasformazione; per quanto attiene alle zone di espansione produttiva, comprensiva delle attività di carattere artigianale e industriale, si rappresenta che risulta in fase di esecuzione un ampio piano attuativo, rappresentante circa il 35% dell'intera capacità insediativa del P.R.G.I.: trattasi dell'ampliamento del Piano per gli Insediamenti Produttivi, il cui primo comparto avviato nel 2001 dal comune di Campospinoso risulta pressoché saturo.

Da ciò si evidenzia come lo strumento urbanistico vigente, seppure di approvazione alquanto recente, sia giunto ad un apprezzabile livello di attuazione, quindi i dati quantitativi rilevati dalla costruzione della *Tavola PR.01. Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati. R. 1:5'000* forniscono una descrizione abbastanza accurata dell'insediamento urbano.

Infatti, si può a buona ragione ritenere che l'indice di utilizzazione fondiario riscontrabile in ciascun isolato prevalentemente edificato coincida o sia molto prossimo a quello indicato nelle N.T.A. del P.R.G.I. vigente: in questo modo, individuando anche i lotti liberi, è quindi possibile avere una descrizione sufficientemente accurata della consistenza del patrimonio edilizio all'interno dell'Unione Campospinoso Albaredo.

Dal punto di vista meramente operativo ogni area, così come definita nei tre strumenti urbanistici generali analizzati, è stata numerata, distinguendone la definizione a livello di P.R.G.I. 2005, di P.R.G. 2000 e di P.R.G. 1987; si è successivamente costruita una tabella nella quale si sono dettagliatamente riportate le zone urbanistiche di appartenenza e gli indici di piano forniti dai differenti strumenti, rilevando inoltre la presenza di lotti liberi rispetto alle previsioni del piano regolatore vigente.

Riconducendo la modalità operativa adottata in questa sede alla medesima chiave di lettura adottata per l'elaborazione del quadro conoscitivo del Documento di Piano, è possibile articolare i dati estratti per sottosistemi come di seguito riportato:

- ▶ Sistema insediativo
 - aree residenziali (zone A, B, C)
 - aree produttive, commerciali e terziarie (zone D)
 - aree agricole (zone E)
 - aree a verde privato
 - fasce di rispetto
 - lotti liberi

Risultati attesi

La lettura della tavola pone in risalto le seguenti questioni:

- Evidenziazione degli aspetti urbanistici del sistema insediativo locale: anche questa tavola, così come la *Tavola DP.03. Sintesi dei PRG dei comuni confinanti. R. 1:10'000* fornisce una lettura del territorio filtrandolo con la lente del linguaggio urbanistico. In particolare, l'assunto di base che ha portato alla formulazione di tale elaborato coincide con la consapevolezza che in un'area (lotto, isolato, comparto) l'indice edificatorio effettivo riscontrabile mantiene un riferimento prossimo ai valori massimi indicati dal P.R.G.I. vigente e dai P.R.G. previgenti, con prevalenza dello strumento in vigore. Si è infatti riscontrato che nella maggior parte delle aree per le quali si è proceduto all'attuazione del piano si è approssimativamente raggiunto un livello di saturazione e, pertanto, si è a buona ragione ritenuta questa tipologia d'indagine sufficientemente completa ed attendibile.

- Infine l'elaborato ha posto in evidenza la presenza dei lotti liberi, nei quali non si è raggiunta la saturazione e la cui esatta quantificazione permette di determinare la capacità edificatoria residua.

Lettura analitica

Da un primo rapido esame si rileva, come sopra già sopra enunciato, una modesta capacità edificatoria residua, prevalentemente concentrata in lotti interclusi; fanno eccezione alcuni interventi subordinati a piano attuativo di natura residenziale e produttiva che non hanno trovato realizzazione, quali le zone di espansione produttiva e residenziale in comune di Albaredo Arnaboldi, e alcuni comparti situati in comune di Campospinoso (via Grisini, località Casette).

Una più dettagliata individuazione e quantificazione dei lotti liberi è contenuta nella seguente Tabella 2.

La sovrapposizione dei due strumenti urbanistici è stata effettuata attraverso la preventiva perimetrazione delle previsioni del P.R.G.I. 2005 e la successiva delimitazione degli isolati dei P.R.G. previgenti: di questi ultimi strumenti vengono riportate le sole perimetrazioni delle zone urbanistiche ricadenti all'interno delle previsioni insediative dello strumento urbanistico vigente, anche se con destinazioni d'uso differenti, con esclusione delle zone agricole.

Attraverso tale operazione si può rilevare come le aree di espansione previste nel P.R.G.I. 2005 siano state tutte organizzate a ridosso del nucleo abitato precedentemente sviluppatosi e siano state definite con isolati e lotti di dimensioni contenute e ben distribuiti sul territorio, così da incidere in maniera equilibrata sull'edificato esistente, senza stravolgerne i caratteri connotativi di livello generale.

Tale principio è stato applicato, con le dovute proporzioni, tanto all'insediamento principale sito lungo la S.P. ex S.S. n. 617 quanto agli insediamenti minori, al fine di preservarne la dimensione contenuta e raccolta, soprattutto nelle zone rurali e di evitare un stravolgimento dell'attuale configurazione urbanistica ed ambientale.

Si ricorda che nell'elaborato in parola non sono state individuate le aree destinate a servizi pubblici, in quanto esse sono oggetto di studio puntuale nella *Tavola PS.02.. Mappa dei servizi locali. R. 1:5'000*

Si riporta di seguito la Tabella 2 in cui si riassumono gli indicatori edilizi ed urbanistici a complemento dell'elaborato grafico *Tavola PR.01. Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati. R. 1:5'000*

Obiettivi raggiunti

Gli esiti, in relazione agli obiettivi principali, sono stati i seguenti:

- **Formazione del quadro conoscitivo:** le informazioni di natura quantitativa raccolte in questa tavola rappresentano un necessario e valido strumento ai fini dell'elaborazione dei documenti di progetto, cartografici e normativi, basandosi sull'assetto attuale del territorio edificato, al fine di non stravolgerne i caratteri connotativi preminenti.
- **Aspetti paesaggistici:** questo elaborato non si occupa degli aspetti paesaggistici.

Isolato	PRGI 2004 UNIONE					PRG 1999 (CAMPOSPINOSO)						PRG 1984 (ALBAREDO ARNABOLDI)					
	Zona	U _f (m ² /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Lotti liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	If (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	If (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)
1	D1	U _{fe} oppure 0,60	0,50	10,00	---	---	D1	U _{fe} oppure 0,60	---	0,50	10,00						
2	VP	U _{fe} con un aumento "untantum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	VP	U _{fe} con un aumento "untantum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
3	D1	U _{fe} oppure 0,60	0,50	10,00	---	---	D1	U _{fe} oppure 0,60	---	0,50	10,00						
4	D3	U _{fe} oppure 0,60	0,50	9,00	---	---	D3	U _{fe} oppure 0,60	---	0,50	9,00						
5	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	6857,00	a	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
						b	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
6	D3	U _{fe} oppure 0,60	0,50	9,00	7633,00	a	D3	U _{fe} oppure 0,60	---	0,50	9,00						
						b	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
7	VP	U _{fe} con un aumento "untantum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	VP	U _{fe} con un aumento "untantum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
8	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
9	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	3644,00	a	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
						b	VP	U _{fe} con un aumento "untantum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
10	VP	U _{fe} con un aumento "untantum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	VP	U _{fe} con un aumento "untantum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
11	D1	U _{fe} oppure 0,60	0,50	10,00	5485,00	---	D1	U _{fe} oppure 0,60	---	0,50	10,00						
12	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---	---	B1	U _{fe} oppure 0,70	---	0,50	9,00						

Isolato	PRGI 2004 UNIONE					PRG 1999 (CAMPOSPINOSO)						PRG 1984 (ALBAREDO ARNABOLDI)					
	Zona	U _f (m ² /m ²)	Rc (m ² /m ²)	H (m)	Lotti liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	If (m ³ /m ²)	Rc (m ² /m ²)	H (m)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	If (m ³ /m ²)	Rc (m ² /m ²)	H (m)
13	VP	U _f con un aumento "un tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	VP	U _f con un aumento "un tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
14	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	a	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
						b	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
15	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	876,00	---	B2										
16	D3	U _{fe} oppure 0,60	0,50	9,00	---	---	D3	U _{fe} oppure 0,60	---	0,50	9,00						
17	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	3052,00	a	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
						b	VP	U _f con un aumento "un tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
18	VP	U _f con un aumento "un tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	VP	U _f con un aumento "un tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
19	VP	U _f con un aumento "un tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	VP	U _f con un aumento "un tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
20	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
21	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
22	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	771,00	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
23	C	0,30 (I _f =1,3mc/mq)	---	7,50	14911,00	a	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
						b	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
24	VP	U _f con un aumento "un tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						

Isolato	PRGI 2004 UNIONE					PRG 1999 (CAMPOSPINOSO)						PRG 1984 (ALBAREDO ARNABOLDI)					
	Zona	U _f (m ² /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Lotti liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)
25	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
26	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
27	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
28	C	0,30 (I _r =1,3mc/mq)	---	7,50	---	---	C	U _t = 0,30	1,30	---	7,50						
29	VP	U _{fe} con un aumento "una tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	VP	U _{fe} con un aumento "una tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
30	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	1113,00	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
31	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00		---	B1	U _{fe} oppure 0,70	---	0,50	9,00						
32	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	3135,00	a	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
						b	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
33	D1	U _{fe} oppure 0,60	0,50	10,00	---	---	D1	U _{fe} oppure 0,60	---	0,50	10,00						
34	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---	---	B1	U _{fe} oppure 0,70	---	0,50	9,00						
35	A	U _{fe}	---	H _c	---	---	A	U _{fe}	---	---	H _c						
36	A	U _{fe}	---	H _c	---	---	A	U _{fe}	---	---	H _c						
37	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---	---	B1	U _{fe} oppure 0,70	---	0,50	9,00						
38	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
39	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
40	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---	---	B1	U _{fe} oppure 0,70	---	0,50	9,00						
41	D1	U _{fe} oppure 0,60	0,50	10,00	4751,00	---	D1	U _{fe} oppure 0,60	---	0,50	10,00						
42	A	U _{fe}	---	H _c	---	---	A	U _{fe}	---	---	H _c						
43	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	1171,00	a	B1	U _{fe} oppure 0,70	---	0,50	9,00						
						b	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						

Isolato	PRGI 2004 UNIONE					PRG 1999 (CAMPOSPINOSO)						PRG 1984 (ALBAREDO ARNABOLDI)					
	Zona	U _f (m ² /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Lotti liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)
44	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	2344,00							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
																b	E
45	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---	---	B1	U _{fe} oppure 0,70	---	0,50	9,00						
46	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---	---	B1	U _{fe} oppure 0,70	---	0,50	9,00						
47	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
48	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---							---	Fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
49	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
																b	E
50	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---	a	B1	U _{fe} oppure 0,70	---	0,50	9,00						
						b	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
51	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	2440,00	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
52	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	2574,00	a	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
						b	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
53	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	2799,00	---	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
54	VP	U _f con un aumento "a tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
55	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	2966,00	---	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
56	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
57	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						

Isolato	PRGI 2004 UNIONE					PRG 1999 (CAMPOSPINOSO)						PRG 1984 (ALBAREDO ARNABOLDI)					
	Zona	U _f (m ² /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Lotti liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)
58	VP	U _f e con un aumento "unatum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	VP	U _f e con un aumento "unatum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
59	D1	U _f e oppure 0,60	0,50	10,00	---	---	D1	U _f e oppure 0,60	---	0,50	10,00						
60	VP	U _f e con un aumento "unatum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	VP	U _f e con un aumento "unatum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
61	D3	U _f e oppure 0,60	0,50	9,00	---	---	D3	U _f e oppure 0,60	---	0,50	9,00						
62	B1	U _f e oppure 0,70	0,50	9,00	---	---	B1	U _f e oppure 0,70	---	0,50	9,00						
63	B2	U _f e oppure 0,35	0,33	7,50	4656,00	---	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
64	D1	U _f e oppure 0,60	0,50	10,00	5895,00	a	VP	U _f e con un aumento "unatum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
						b	D1	U _f e oppure 0,60	---	0,50	10,00						
65	D4	U _t =4500 [mq/ha]	0,50	10,00	14236,00	---	D4	U _t =5000 [mq/ha]	---	0,50	10,00						
66	B2	U _f e oppure 0,35	0,33	7,50	---	a	B2	U _f e oppure 0,35	---	0,33	7,50						
						b	D4	U _t =5000 [mq/ha]	---	0,50	10,00						
67	VP	U _f e con un aumento "unatum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	VP	U _f e con un aumento "unatum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
68	VP	U _f e con un aumento "unatum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	VP	U _f e con un aumento "unatum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
69	D2	U _t =4500 [mq/ha]	0,50	10,00	---	---	D2	U _t =4500 [mq/ha]	---	0,50	10,00						
70	D2	U _t =4500 [mq/ha]	0,50	10,00	---	---	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						

Isolato	PRG 2004 UNIONE					PRG 1999 (CAMPOSPINOSO)						PRG 1984 (ALBAREDO ARNABOLDI)					
	Zona	U _f (m ² /m ²)	Rc (m ² /m ²)	H (m)	Lotti liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	If (m ³ /m ²)	Rc (m ² /m ²)	H (m)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	If (m ³ /m ²)	Rc (m ² /m ²)	H (m)
71	D2	U _f =4500 [mq/ha]	0,50	10,00	---	---	D2	U _f =4500 [mq/ha]	---	0,50	10,00						
72	D1	U _{fe} oppure 0,60	0,50	10,00	---	a	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
						b	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
73	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
74	VP	U _f con un aumento "un tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	VP	U _f con un aumento "un tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
75	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
76	D1	U _{fe} oppure 0,60	0,50	10,00	3604,00	---	D3	U _{fe} oppure 0,60	---	0,50	9,00						
77	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	2155,00	---	STANDARD	---	---	---	---						
						a	STANDARD	---	---	---	---						
78	C	0,30 (I _f =1, 3mc/mq)	---	7,50	16010,00	b	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
						---	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
79	VP	U _f con un aumento "un tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
80	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	1794,00	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
81	D1	U _{fe} oppure 0,60	0,50	10,00		---	D1	U _{fe} oppure 0,60	---	0,50	10,00						
82	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	1610,00	a	B1	U _{fe} oppure 0,70	---	0,50	9,00						
						b	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
83	D1	U _{fe} oppure 0,60	0,50	10,00	---	a	STANDARD	---	---	---	---						
						b	D1	U _f oppure 0,60	---	0,50	10,00						
84	VP	U _f con un aumento "un tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	STANDARD	---	---	---	---						

Isolato	PRG 2004 UNIONE					PRG 1999 (CAMPOSPINOSO)						PRG 1984 (ALBAREDO ARNABOLDI)					
	Zona	U_f (m^2/m^2)	R_c (m^2/m^2)	H (m)	Lotti liberi (m^2)	Isolato	Zona	U_f (m^2/m^2)	If (m^3/m^2)	R_c (m^2/m^2)	H (m)	Isolato	Zona	U_f (m^2/m^2)	If (m^3/m^2)	R_c (m^2/m^2)	H (m)
85	B2	U_{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	934,00	---	B2	U_{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
86	D3	U_{fe} oppure 0,60	0,50	9,00	---	---	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
87	B2	U_{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	3338,00	---	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
88	C	0,30 ($I_f=1, 3mc/mq$)	---	7,50	---	---	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
89	C	0,30 ($I_f=1, 3mc/mq$)	---	7,50	---	---	C	$U_t = 0,30$	1,30	---	7,50						
90	B1	U_{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---	---	B1	U_{fe} oppure 0,70	---	0,50	9,00						
91	A	U_{fe}	---	H_c	---	---	A	U_{fe}	---	---	H_c						
92	B2	U_{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U_{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
93	B2	U_{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U_{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
94	C	0,30 ($I_f=1, 3mc/mq$)	---	7,50	9677,00	---	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
95	C	0,30 ($I_f=1, 3mc/mq$)	---	7,50	---	---	C	$U_t = 0,30$	1,30	---	7,50						
96	B2	U_{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	646,00	---	B2	U_{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
97	B2	U_{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U_{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
98	C	0,30 ($I_f=1, 3mc/mq$)	---	7,50	---	---	C	$U_t = 0,30$	1,30	---	7,50						
99	B2	U_{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	986,00	---	B2	U_{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
100	B2	U_{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U_{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
101	B2	U_{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U_{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
102	C	0,30 ($I_f=1, 3mc/mq$)	---	7,50	---	---	C	$U_t = 0,30$	1,30	---	7,50						

Isolato	PRGI 2004 UNIONE					PRG 1999 (CAMPOSPINOSO)						PRG 1984 (ALBAREDO ARNABOLDI)					
	Zona	U _f (m ² /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Lotti liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)
103	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
104	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
105	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
106	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---	---	B1	U _{fe} oppure 0,70	---	0,50	9,00						
107	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
108	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	5366,00	a	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
						b	E1	0,01 per residenza	---	0,10 per attrezzature ed infrastrutture prod.	7,50						
109	A	U _{fe}	---	H _e	---	---	A	U _{fe}	---	---	H _e						
110	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---	a	B1	U _{fe} oppure 0,70	---	0,50	9,00	a					
						b					b	B					
						c					c	A	U _{fe}	---	---	H _e	
						d					d	VP					
						e					e	fascia di rispetto stradale					
111	A	U _{fe}	---	H _e	---						---	A	U _{fe}	---	---	H _e	
112	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---							---	E	---	0,03	---	10,50
113	VP	U _{fe} con un aumento "untantum" di 60 mq della S _u	---	---	---	---	VP	U _{fe} con un aumento "untantum" di 60 mq della S _u	---	---	---						
114	C	0,30 (I _f =1,3mc/mq)	---	7,50	15878,00	---	C	U _t = 0,30	1,30	---	7,50						
115	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---	---	B2	U _{fe} oppure 0,35	---	0,33	7,50						
116	VP	U _{fe} con un aumento "untantum" di 60 mq della S _u	---	---	---							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
												b	F1	0,50	3,00	---	11,00
117	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---							---	B	---	I _{fe} + 15%	R _{ce}	H _e + 15%
118	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---							---	E	---	0,03	---	10,50

Isolato	PRG 2004 UNIONE					PRG 1999 (CAMPOSPINOSO)					PRG 1984 (ALBAREDO ARNABOLDI)						
	Zona	U_f (m^2/m^2)	R_c (m^2/m^2)	H (m)	Lotti liberi (m^2)	Isolato	Zona	U_f (m^2/m^2)	If (m^3/m^2)	R_c (m^2/m^2)	H (m)	Isolato	Zona	U_f (m^2/m^2)	If (m^3/m^2)	R_c (m^2/m^2)	H (m)
119	B1	U_{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
												b	B	---	$If_e + 15\%$	R_{c_e}	$H_e + 15\%$
												c	E	---	0,03	---	10,50
120	B2	U_{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	4903,00							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
												b	B	---	$If_e + 15\%$	R_{c_e}	$H_e + 15\%$
												c	B1	0,50	0,80	R_{c_e}	He oppure 7,50
												d	E	---	0,03	---	10,50
121	B1	U_{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---							---	E	---	0,03	---	10,50

Isolato	PRGI 2004 UNIONE					PRG 1999 (CAMPOSPINOSO)					PRG 1984 (ALBAREDO ARNABOLDI)													
	Zona	U _f (m ² /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Lotti liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	If (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	If (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)							
122	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	5967,00							a	E	---	0,03	---	10,50							
																	b	B	---	If _e + 15%	R _{ce}	H _e + 15%		
																			c	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
123	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---							a	E	---	0,03	---	10,50							
																		b	B	---	If _e + 15%	R _{ce}	H _e + 15%	
																			c	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
																			d	E1	---	If _e	R _{ce}	H _e + 15%
124	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---							
																		b	E	---	0,03	---	10,50	
																			c	B	---	If _e + 15%	R _{ce}	H _e + 15%
125	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---							a	E	---	0,03	---	10,50							
																		b	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---	
																			c	B	---	If _e + 15%	R _{ce}	H _e + 15%
126	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---							---	E	---	0,03	---	10,50							
127	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---							
																		b	B	---	If _e + 15%	R _{ce}	H _e + 15%	
																			c	E	---	0,03	---	10,50
128	VP	U _{fe} con un aumento "a tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---							
																			b	E	---	0,03	---	10,50
129	D1	U _{fe} oppure 0,60	0,50	10,00	---							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---							
																			b	D	0,40	---	1/2,5	10,00
130	B2	U _{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---							
																			b	B	---	If _e + 15%	R _{ce}	H _e + 15%
																				c	E	---	0,03	---

Isolato	PRG 2004 UNIONE					PRG 1999 (CAMPOSPINOSO)						PRG 1984 (ALBAREDO ARNABOLDI)					
	Zona	U_f (m ² /m ²)	R_c (m ² /m ²)	H (m)	Lotti liberi (m ²)	Isolato	Zona	U_f (m ² /m ²)	If (m ³ /m ²)	R_c (m ² /m ²)	H (m)	Isolato	Zona	U_f (m ² /m ²)	If (m ³ /m ²)	R_c (m ² /m ²)	H (m)
131	B2	U_{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	---							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
												b	B	---	$If_e + 15\%$	R_{c_e}	$H_e + 15\%$
												c	E	---	0,03	---	10,50
132	B2	U_{fe} oppure 0,35	0,33	7,50	2486,00							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
												b	E	---	0,03	---	10,50
133	A	U_{fe}	---	H_e	---	---	A	U_{fe}	---	---	H_e						
134	A	U_{fe}	---	H_e	---							---	E	---	0,03	---	10,50
135	A	U_{fe}	R_{c_e}	H_e	---							---	E	---	0,03	---	10,50

Isolato	PRGI 2004 UNIONE					PRG 1999 (CAMPOSPINOSO)					PRG 1984 (ALBAREDO ARNABOLDI)						
	Zona	U _f (m ² /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Lotti liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)	Isolato	Zona	U _f (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H (m)
136	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	4497,00							a	B1	0,50	0,80	R _{ce}	ne oppure 7,50
												b	B	---	I _{fe} + 15%	R _{ce}	H _e + 15%
												c	E1	---	I _{fe}	R _{ce}	H _e + 15%
												d	E	---	0,03	---	10,50
137	A	U _{fe}	---	H _e	---						---	E1	---	I _{fe}	R _{ce}	H _e + 15%	
138	A	U _{fe}	---	H _e	---						---	E	---	0,03	---	---	10,50
139	A	U _{fe}	---	H _e	---						---	E	---	0,03	---	---	10,50
140	A	U _{fe}	---	H _e	---						---	E	---	0,03	---	---	10,50
141	C	0,30 (I _f =1, 3mc/mq)	---	7,50	5963,00							---	E	---	0,03	---	10,50
142	C	0,30 (I _f =1, 3mc/mq)	---	7,50	11474,00							a	F1	0,50	3,00	---	11,00
												b	E	---	0,03	---	10,50
143	D2	U _c =4500 [mq/ha]	0,50	10,00	12170,00							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
												b	D	0,40	---	1/2,5	10,00
144	D1	U _{fe} oppure 0,60	0,50	10,00	---							---	D	0,40	---	1/2,5	10,00
145	D2	U _c =4500 [mq/ha]	0,50	10,00	16853,00							a	D	0,40	---	1/2,5	10,00
												b	E	---	0,03	---	10,50
146	D1	U _{fe} oppure 0,60	0,50	10,00	---							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
												b	D	0,40	---	1/2,5	10,00
147	D4	U _c =4500 [mq/ha]	0,50	10,00	9747,00							a	F1	0,50	3,00	---	11,00
												b	E	---	0,03	---	10,50
												c	D	0,40	---	1/2,5	10,00
148	D3	U _{fe} oppure 0,60	0,50	9,00	2848,00							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
												b	D	0,40	---	1/2,5	10,00
149	VP	U _{fe} con un aumento "una tantum" di 60 mq della S _u	---	---	---							---	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
150	D2	U _c =4500 [mq/ha]	0,50	10,00	25237,00							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
												b	E	---	0,03	---	10,50
151	B1	U _{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
												b	E	---	0,03	---	10,50

Isolato	PRG 2004 UNIONE					PRG 1999 (CAMPOSPINOSO)						PRG 1984 (ALBAREDO ARNABOLDI)					
	Zona	U_f (m ² /m ²)	R_c (m ² /m ²)	H (m)	Lotti liberi (m ²)	Isolato	Zona	U_f (m ² /m ²)	If (m ³ /m ²)	R_c (m ² /m ²)	H (m)	Isolato	Zona	U_f (m ² /m ²)	If (m ³ /m ²)	R_c (m ² /m ²)	H (m)
152	A	U_{fe}	---	H_u	---							---	E	---	0,03	---	10,50
153	VP	U_{fe} con un aumento "unitantum" di 60 mq della S_u	---	---	---							---	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
154	D1	U_{fe} oppure 0,60	0,50	10,00	7639,00							---	E	---	0,03	---	10,50
155	B1	U_{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
												b	B1	0,50	0,80	R_{ce}	H_e oppure 7,50
156	B1	U_{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	4330,00							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
												b	E1	---	I_{fe}	R_{ce}	$H_e + 15\%$
												c	E	---	0,03	---	10,50
157	B1	U_{fe} oppure 0,70	0,50	9,00	---							a	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
												b	B	---	$I_{fe} + 15\%$	R_{ce}	$H_e + 15\%$
												c	B1	0,50	0,80	R_{ce}	H_e oppure 7,50
												d	E	---	0,03	---	10,50
158	D5	0,20	0,20	4,50	---							---	fascia di rispetto stradale	---	---	---	---
159	A	U_{fe}	---	H_c	---							---	E	---	0,03	---	10,50
160	A	U_{fe}	---	H_c	---							---	A	U_{fe}	---	---	H_c
161	A	U_{fe}	---	H_c	---							---	A	U_{fe}	---	---	H_c

2.2. PERIMETRAZIONE E ANALISI DEI CENTRI STORICI. VERIFICA DI ESCLUSIONE

Aspetti metodologici

La *Tavola PR.01. Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati. R. 1:5.000* si è ulteriormente arricchita con un approfondimento di carattere morfologico, tipologico a scala architettonica relativo alle caratteristiche dei centri storici, il quale fornisce precise indicazioni relative alla qualità dell'edificato.

La perimetrazione dei centri storici viene stabilita sulla scorta delle indicazioni contenute nell'*Art. 32 - Indirizzi specifici per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio* del vigente PTCP, che ai commi 67 e 68 così recita:
"67. In relazione a quanto disposto all'art. 19 delle N.T.A. del PTPR, per la delimitazione dei centri e dei nuclei storici si dovrà assumere quale base di riferimento la perimetrazione degli insediamenti riportati nella prima levata delle tavolette IGM 1:25000, comprendendo gli spazi aperti interclusi.
68. Eventuali scostamenti rispetto a tale delimitazione possono trovare applicazione sulla base di cartografie di maggior dettaglio o di motivazioni adeguatamente documentabili."

Tale indicazione, come detto, riprende l'art. 19 delle vigenti Norme di Attuazione del PTPR:

"1. La regione assume come riferimento base per l'identificazione e la perimetrazione dei centri e nuclei storici la prima levata delle tavolette IGM 1:25.000

(*omissis*)

5. Con l'ausilio della base cartografica, di cui al comma 1, nonché di eventuali altre carte in scala di maggior dettaglio, i comuni riportano sulla cartografia aggiornata, aerofotogrammetria, in loro possesso i perimetri dei centri e nuclei, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi, ed esterni adiacenti, nonché l'individuazione di edifici isolati e/o di manufatti di rilievo storico-ambientale, specificando e motivando eventuali scostamenti rispetto a quanto contenuto nella cartografia di cui al comma 1

(*omissis*)

6. Gli ambiti individuati ai sensi del comma 5, rappresentano la base tecnica di riferimento per la definizione delle zone A ai sensi del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444".

Pertanto, come prescritto dalle suddette norme, per gli ambiti ricadenti:

- nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare (IGM) risalente, per i comuni di Albaredo Arnaboldi e di Campospinoso, all'anno 1889, come riportato nella *Tavola DP.04. Analisi della crescita urbana. R. 1:25'000*;
- sulle disposizioni contenute nel PTCP riassunte nella *Tavola DP.02. Sintesi delle previsioni del PTCP. R. 1:50'000* che individuano alcuni siti come "centri e nuclei storici";
- zone A previste dal P.R.G.I. vigente;

si sono identificati tutti i nuclei di antica formazione passibili di inserimento in zona centro storico nella successiva fase di progetto del PGT.

La precisa definizione degli ambiti effettivamente individuabili come nuclei storici viene effettuata mediante una preliminare verifica di esclusione ed una successiva dettagliata fase di analisi riportata nell'*Allegato PR.02. Analisi del tessuto storico e verifica di esclusione dal centro storico. R. 1:2'000*, completato inoltre da schede di puntuale rilievo urbanistico-edilizio svolto per singoli edifici.

Le informazioni raccolte rappresentano il risultato dell'effettuazione di accurati rilievi *in loco*, durante i quali è stata prodotta una completa ed esaustiva documentazione fotografica, riportata nell'*Allegato PR.02. Analisi del tessuto*

storico e verifica di esclusione dal centro storico. R. 1:2'000, finalizzata a dimostrare l'effettiva mancanza di valore storico architettonico dei fabbricati esclusi (i quali vengono opportunamente classificati come semplice tessuto consolidato).

La cosiddetta "verifica di esclusione", redatta in scala 1:2'000 per il nucleo abitato dell'abitato principale e per le frazioni di dimensioni minori, ha comportato la precisa perimetrazione delle aree potenzialmente definibili quali centro storico, estrapolate in prima battuta dalla cartografia IGM, dalle informazioni desumibili dal PTCP e dalle prescrizioni del P.R.G.I.

Ai fini dell'esclusione o dell'inclusione di un nucleo di antica formazione nella perimetrazione dei centri storici, ci si avvale della compilazione di una griglia di valutazione, redatta sulla base dei dati raccolti durante le campagne di rilevazione in loco e che permette di comprendere se esistono:

- nell'insediamento urbano principale, isolati di particolare valore insediativo;
- nei nuclei sparsi, unità edilizie isolate e/o gruppi di edifici rurali storici di particolare pregio architettonico che rivestano valore di testimonianza storica.

Vengono altresì ricercati i possibili ampliamenti del tessuto edificato originario realizzati con l'uso di soluzioni tipologiche contrastanti con la maglia edilizia preesistente, inoltre, gli episodi di ristrutturazione, di ampliamento, di sopraelevazione o superfetazione di epoca recente, di sostituzione dei fabbricati storici con unità edilizie più recenti; situazioni che, se riscontrate, per converso forniscono elementi di svalutazione di un nucleo di antica formazione, che si configurerebbe rimaneggiato e compromesso nella propria identità.

La sottostante *Tabella 3: Griglia di valutazione dei nuclei di antica formazione* è stata compilata per ogni nucleo di antica formazione sparso e per ogni isolato dell'insediamento urbano principale, così da avere un quadro completo e valutato in maniera il più possibile scientifica.

Caratteristiche peculiari del nucleo	SI	NO
Unità edilizie isolate e/o gruppi di edifici rurali storici di particolare pregio architettonico		
Ampliamento del tessuto edificato originario con soluzioni tipologiche contrastanti con la maglia edilizia preesistente		
Ristrutturazione, ampliamenti, sopraelevazioni o superfetazioni recenti di fabbricati storici		
Sostituzione dei fabbricati storici con unità edilizie più recenti		
Definizione del sito come centro storico		

Tabella 3: Griglia di valutazione dei nuclei di antica formazione

Successivamente alla definizione del perimetro dei centri storici, è possibile procedere all'analisi puntuale dei fabbricati in esso inseriti.

Per quanto concerne le schede di rilievo urbanistico – edilizio redatte per ciascun fabbricato, esse costituiscono parte sostanziale nell'*Allegato PR.02. Analisi del tessuto storico e verifica di esclusione dal centro storico. R. 1:2'000*, ove vengono raccolte in maniera sistematica.

Ciascuna scheda urbanistico – edilizia riporta in primis la localizzazione dell'unità edilizia in esame con relativo numero e rimando codificato alla documentazione fotografica; essa inoltre contiene accurate valutazioni riguardanti:

- ▶ le caratteristiche architettonico-funzionali
 - tipologia edilizia
 - destinazioni d'uso prevalenti per ogni piano
 - valore storico-architettonico
 - trasformazioni subite
 - presenza di fabbricati accessori, per i quali non si è realizzata alcuna scheda di rilievo, fatte salve eccezioni di particolare pregio e interesse

- ▶ le caratteristiche dei fronti
 - materiale del paramento superficiale
 - tipologia di infissi
 - materiale dei serramenti
 - stato di conservazione

- ▶ le caratteristiche strutturali
 - materiale della struttura portante
 - tipologia di copertura e del manto
 - stato di conservazione

- ▶ le caratteristiche degli spazi aperti
 - presenza di suolo permeabile e/o impermeabile nelle aree pertinenziali
 - dotazione di giardini di pregio

Come già anticipato, ciascuna scheda contiene una o più riprese fotografiche atte ad illustrare nel modo più compiuto possibile le caratteristiche dell'unità edilizia esaminata.

Relativamente all'elaborazione di tale strato informativo, se ne riconduce la stesura alla lettura del territorio in sottosistemi (come per il quadro conoscitivo del Documento di Piano), per i quali si sono approfonditi i tematismi di seguito enunciati:

- ▶ Sistema ambientale
 - consistenza del patrimonio storico, valutato dal punto di vista morfologico-architettonico

- ▶ Sistema insediativo
 - nuclei di antica formazione esclusi dalla perimetrazione dei centri storici
 - nuclei di antica formazione inclusi nella perimetrazione dei centri storici
 - fabbricati di interesse storico architettonico situati in centro storico
 - fabbricati privi di interesse storico architettonico situati in centro storico
 - fabbricati episodici di interesse storico architettonico non situati in centro storico con scheda di rilievo urbanistico edilizio

E' d'uopo ora sottolineare come, a livello di indirizzo progettuale, all'interno dei centri storici si procederà ad un'attenta disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali di contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e degli spazi pertinenziali inedificati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di

compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione; verranno pertanto definiti gli interventi (innovativi, integrativi e sostitutivi) da realizzare all'interno dei centri di antica formazione, ove particolare cura sarà rivolta alla definizione dei nuovi assetti planivolumetrici con indicazione dei parametri funzionali e dimensionali.

Risultati attesi

L'elaborazione dei suddetti elaborati consente il raggiungimento di risultati di spessore qualitativo che conducono ad interpretare le valenze dei nuclei di antica formazione alla scala locale, giungendo ad una conoscenza dettagliata del territorio. Occorre in ogni caso tenere presente che, in rapporto al periodo storico della prima levatura dei dati cartografici IGM, quasi tutti i nuclei frazionali e centri sparsi attualmente presenti risultavano già esistenti all'epoca e come le relative conformazione e dimensione abbiano subito pochi cambiamenti; un discorso differente deve essere riservato all'insediamento principale attestato lungo la S.P ex S.S. n. 617, il quale ha conosciuto negli anni una notevole espansione e le cui dinamiche di crescita si avvicinano a quelle riscontrabili in conurbazioni di rango superiore.

Lettura analitica

Il primo obiettivo, col supporto della cartografia IGM di prima levatura e degli elaborati grafici del PTCP, corrisponde alla ricerca di eventuali opportunità di revisione della vigente perimetrazione del centro storico, al fine di uniformare le previsioni di intervento su fabbricati aventi omogenee caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche, tendendo quindi ad un suo ampliamento, sia per quanto concerne il nucleo principale del capoluogo, sia per quanto riguarda le frazioni.

L'indagine è stata estesa a ben 29 isolati ubicati in diversi ambiti del territorio intercomunale ed precisamente:

- isolato 1 – Campospinoso – via Roma Fondazione Porta Spinola Arnaboldi
- isolato 2 – Campospinoso – via Roma
- isolato 3 – Campospinoso – via Grisini / via Erbatichi
- isolato 4 – Campospinoso – via Grisini / piazza San Lorenzo
- isolato 5 – Campospinoso – piazza San Lorenzo
- isolato 6 – Campospinoso – via Erbatichi
- isolato 7 – Campospinoso – via Fiamberta
- isolato 8 – Campospinoso – via Fiamberta / municipio
- isolato 9 – Campospinoso – via Roma
- isolato 10 – Campospinoso – via Roma
- isolato 11 – Campospinoso – via Roma
- isolato 12 – Albaredo Arnaboldi – Cimitero
- isolato 13 – Campospinoso – via Europa
- isolato 14 – Campospinoso – via Casette
- isolato 15 – Campospinoso – via San Contardo
- isolato 16 – Campospinoso – via San Contardo
- isolato 17 – Albaredo Arnaboldi – Casa Tomba
- isolato 18 – Albaredo Arnaboldi – Lago dei Porzi
- isolato 19 – Albaredo Arnaboldi – Cascinone
- isolato 20 – Albaredo Arnaboldi – Cascina Carla
- isolato 21 – Albaredo Arnaboldi – Moranda
- isolato 22 – Albaredo Arnaboldi – Cascina Montagna

- isolato 23 – Albaredo Arnaboldi – Cascina Mezzano
- isolato 24 – Albaredo Arnaboldi – Cascina Cazzaniga
- isolato 25 – Albaredo Arnaboldi – Baselica
- isolato 26 – Albaredo Arnaboldi – Cascina Valle
- isolato 27 – Albaredo Arnaboldi – Cascina Bronzi
- isolato 28 – Albaredo Arnaboldi – via Roma
- isolato 29 – Campospinoso – via Erbatici

L'approfondita indagine effettuata sugli ambiti del territorio intercomunale interessati da presenze edilizie di carattere storico, ha messo in luce alcuni aspetti particolari, che indirizzano l'azione di pianificazione per dette porzioni e che di seguito si riassumono:

- 1) diversi ambiti caratterizzati dalla presenza di fabbricati riportati nella cartografia IGM del 1889, sono stati interessati da estesi processi di demolizione e sostituzione, per cui le costruzioni attualmente esistenti non hanno alcun rapporto formale o di impianto con le preesistenze. In questo caso si è optato per escludere detti ambiti dalla definizione di centro storico, includendo gli stessi, qualora si rilevassero condizioni ambientali e distributive particolarmente significative, nei tessuti urbani consolidati.
- 2) L'abitato presente nei nuclei frazionali di Albaredo Arnaboldi, presente nella Carta IGM di prima levatura, è stato storicamente caratterizzato da un utilizzo essenzialmente agricolo, per cui i tessuti edificati, seppur largamente sostituiti e privi di valore storico, sono ancora oggi costituiti da cascinali, cantine ed edifici agricoli in parte dismessi in seguito all'avvento della meccanizzazione agraria. Confermata la sostanziale inopportunità del regime vincolistico previsto per i nuclei di antico impianto, la tutela delle caratteristiche tipologiche e formali di detti edifici non può esimersi da alcune considerazioni di carattere pratico:
 - nel caso detti edifici siano dismessi è necessario favorirne il recupero ed il riuso, consentendo una ridestinazione funzionale; in caso contrario, considerata l'inutilità di detti fabbricati, gli stessi sarebbero destinati alla fatiscenza;
 - nel caso detti edifici siano ancora funzionali alla vita di un'azienda agricola, occorre salvaguardarne sia gli aspetti storico architettonici sia la funzionalità e consentire quindi i necessari adeguamenti alle moderne tecniche agrarie di stoccaggio dei prodotti, ricovero dei mezzi agricoli, ecc..

Pertanto, valutate le caratteristiche generali e le qualità specifiche inerenti ai singoli fabbricati esistenti, si è optato per l'esclusione dalla definizione di centro storico di quasi tutte le località presenti nella cartografia storica, ad eccezione di alcune porzioni di nuclei frazionali di Albaredo Arnaboldi, di una certa parte del tessuto edificato situato lungo la S.P. ex S.S. n. 617 in comune di Campospinoso e del vecchio insediamento di Campospinoso.

Per quanto riguarda l'insediamento principale, alcuni ambiti, caratterizzati dalla presenza di fabbricati riportati nella cartografia IGM 1889, sono stati interessati da estesi processi di demolizione e sostituzione, per cui le costruzioni attualmente esistenti non hanno mantenuto alcun rapporto formale o di impianto con le preesistenze. Risulta quindi riconfermato il precedente perimetro dei tessuti storici.

Per quanto attiene ai nuclei frazionali si è proceduto ad una inclusione in centro storico solamente dei rari contesti in cui si sono riscontrati particolari edifici di pregio, dal punto di vista della conservazione dell'impianto originale o per le caratteristiche architettoniche di qualità. Infatti, è bene sottolineare come l'abitato presente nei nuclei frazionali dell'Unione Campospinoso Albaredo, rilevato nella carta IGM di prima levatura, sia stato storicamente caratterizzato da un utilizzo essenzialmente residenziale ed agricolo, ove i tessuti edificati, seppur largamente sostituiti e privi di valore storico, sono ancora oggi costituiti da cascinali ed edifici agricoli in parte dismessi in seguito all'avvento della meccanizzazione agraria.

Infine, bisogna sottolineare come, il più delle volte, non sia possibile individuare degli ambiti urbanizzati uniformi ed estesi a cui attribuire la valenza storica, mentre spesso accade che siano edifici isolati, gruppi di edifici o sequenze lineari di fabbricati a configurarsi come tali: per questo motivo gli stessi vengono catalogati con la dicitura appropriata di *"Edifici e nuclei di interesse storico"*.

Perciò, alla luce delle precedenti osservazioni, gli *"Edifici e nuclei di interesse storico"* corrispondono a ridotte porzioni di alcuni degli isolati di indagine e precisamente, che a volte si riducono alla presenza di un unico fabbricato:

isolato 1 – Campospinoso – via Roma Fondazione Porta Spinola Arnaboldi

isolato 2 – Campospinoso – via Roma

isolato 3 – Campospinoso – via Grisini / via Erbatici

isolato 4 – Campospinoso – via Grisini / piazza San Lorenzo

isolato 5 – Campospinoso – piazza San Lorenzo

isolato 6 – Campospinoso – via Erbatici

isolato 7 – Campospinoso – via Fiamberta

isolato 8 – Campospinoso – via Fiamberta / municipio

isolato 9 – Campospinoso – via Roma

isolato 12 – Albaredo Arnaboldi – Cimitero

isolato 18 – Albaredo Arnaboldi – Lago dei Porzi

isolato 19 – Albaredo Arnaboldi – Cascinone

isolato 20 – Albaredo Arnaboldi – Cascina Carla

isolato 24 – Albaredo Arnaboldi – Cascina Cazzaniga

isolato 25 – Albaredo Arnaboldi – Baselica

isolato 28 – Albaredo Arnaboldi – via Roma

Per la visione delle schede di rilievo sia del nucleo abitato principale che dei centri frazionali si rimanda alla lettura del già citato nell'*Allegato PR.02. Analisi del tessuto storico e verifica di esclusione dal centro storico. R. 1:2'000.*

Gli *"Edifici e nuclei di interesse storico"* sono stati quindi suddivisi in 16 isolati e 92 schede di rilievo. La maggior parte dei fabbricati risulta essere appartenente al tessuto storico minore, con alcune presenze di fabbricati in netto contrasto, sia per le caratteristiche morfologico-architettoniche, sia per gli aspetti dimensionali, quali il mancato allineamento con le altezze di gronda o la partitura dei prospetti. Inoltre si segnalano episodici edifici di pregio, tra cui si annoverano quelli sottoposti a specifico vincolo il cui elenco è contenuto nell'*Allegato DP.01 Relazione Tecnica* del Documento di Piano.

Obiettivi raggiunti

Gli esiti, in relazione agli obiettivi principali, sono stati i seguenti:

- **Formazione del quadro conoscitivo:** l'indagine ha condotto ad una conoscenza estremamente puntuale del territorio edificato storico, articolata per ogni singola unità edilizia. Il quadro conoscitivo del Documento di Piano, così arricchito dalle ulteriori indagini svolte nell'ambito del Piano delle Regole, viene ulteriormente arricchito e completato con informazioni relative alla consistenza fisica, quantitativa, localizzativa, funzionale e qualitativa dell'abitato. Ulteriori livelli di approfondimento analitico, anche per fabbricati compresi nel centro storico, sono contenuti nel Piano dei Servizi, alla cui lettura si rimanda. La lettura sistemica del territorio è quindi inquadrata in un panorama conoscitivo ben definito a tutti i livelli e sotto ogni punto di vista.

- ▶ **Aspetti paesaggistici:** in questo elaborato si raggiunge un buon livello di definizione del paesaggio urbano, articolato nei propri aspetti storici; la presenza di particolari impianti, riscontrabile attraverso la consueta attestazione dei nuclei antichi lungo tracciati storici, accentua il valore di permanenza di riferimenti antichi sul territorio, che si esprime attraverso la particolare percezione di elementi quali cortine continue ai lati di un percorso o corti rurali. Tali elementi presentano rapporti spaziali univocamente identificabili e conferiscono ai nuclei storici una particolare modalità fruitiva da parte dell'utenza. Un ulteriore aspetto che caratterizza i nuclei frazionali è la frequente aggregazione di più unità edilizie nei pressi di un edificio di maggiore rilievo simbolico per la comunità, principalmente una chiesa o anche una casa padronale o un centro di attività economica, elementi che conservano la memoria storica di ciò che è stato e che sono in grado di definire il paesaggio urbano ed extraurbano.

SEZIONE TERZA **LE PREVISIONI DEL PIANO**

3.1. RECEPIMENTO DEI CRITERI PIANIFICATORI ASSUNTI DAL DOCUMENTO DI PIANO

Il Piano delle Regole fa propri, articolandoli per i relativi settori di competenza, i criteri pianificatori che il Documento di Piano ha definito nelle linee generali quali indirizzi di governo del territorio atti a coerenza tra loro i tre atti di PGT, conformemente agli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale. Tale atto si propone di governare gli usi e le trasformazioni di carattere edilizio ammissibili all'interno della maglia urbanizzata consolidata dell'Unione Campospinoso Albaredo, oltre che di garantire la preservazione, la tutela e la produttività del territorio extraurbano.

L'attuazione del Piano delle Regole, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano, è garantita dalla predisposizione di un'accurata articolazione normativa atta a:

- disciplinare le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individuare specifiche disposizioni per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
- definire i parametri urbanistici ed edilizi per i tessuti urbani consolidati e per i tessuti rurali.

Le seguenti tabelle ripropongono i succitati criteri pianificatori definiti dal Documento di Piano, le cui puntuali applicazione ed articolazione vengono definite nei successivi capitoli.

3.1.1. Criteri pianificatori per il settore residenziale

AMBITO	CRITERI
Centro Storico	Verifica dell'attuale perimetrazione del Centro Storico attraverso la valutazione degli insediamenti presenti nella cartografia IGM di prima levatura, valutando l'opportunità di annesso ad esso alcune porzioni dei tessuti centrali storici di più antica formazione
	Accertamento della presenza di eventuali nuclei storici minori negli ambiti frazionali, ove si riscontra l'esistenza di fabbricati storici di rilevanza architettonica.
	Assoggettamento dei fabbricati inseriti nei centri storici alle modalità di intervento di cui all'art. 27 della LR 12/2005.
	Previsione di prescrizioni normative specifiche per il mantenimento delle facciate di pregio e per l'eliminazione degli elementi in contrasto.
	Incentivazione del recupero edilizio
	Individuazione e tutela dei giardini privati di pregio
Tessuti urbani consolidati	Conferma delle aree attualmente destinate alla residenza
	Classificazione degli attuali tessuti consolidati esistenti in due zone, suddividendo le stesse sulla base della densità edilizia esistente. Si tratta di effettuare una riclassificazione delle zone denominate nel vigente P.R.G. come B1 e B2, annesso i lotti liberi in essi incluse.
	Ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi sulla base di quelli esistenti; possibilità di effettuare ampliamenti "una tantum" dei fabbricati esistenti
	Tutela degli edifici che presentano caratteristiche tipologiche, estetiche e compositive di particolare pregio storico e di rilevanza ambientale
	Incentivazione del recupero edilizio
	Individuazione di lotti di dimensione contenuta, evitandone la localizzazione in posizione isolata rispetto ai nuclei abitati esistenti
	Distribuzione omogenea nel territorio dei lotti liberi, ponendo particolare attenzione ai nuclei frazionali di Albaredo Arnaboldi, nei quali l'attività edilizia ha subito nel passato alcune limitazioni
Piani attuativi in itinere	Puntuale indicazione dei comparti nei quali vigono le norme previste dai piani di lottizzazione approvati

	Specificazione normativa che preveda, al momento della loro competenza attuazione, l'applicazione delle norme relative ai tessuti urbani consolidati di densità inferiore
--	---

Tabella 4: principali criteri per la pianificazione nel settore residenziale

3.1.2. Criteri pianificatori per il settore produttivo artigianale - industriale

AMBITO	CRITERI
Tessuti urbani consolidati	Consolidamento degli insediamenti esistenti, organizzati in ambiti consolidati riconoscibili dal punto di vista insediativo; adeguata ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili
	Contenimento degli attuali poli esistenti in località Casette di Campospinoso, con individuazione di pochi lotti di completamento, di dimensione contenuta, strettamente correlati alle esigenze delle aziende insediate.
	Opportunità di ampliamento in loco degli opifici sugli attuali sedimi, previa verifica ambientale ed infrastrutturale del contesto, attraverso tipologie compatibili con gli obiettivi generali di riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio
	Potenziamento del comparto produttivo sito lungo via degli Erbatici, anche alla luce della previsione di ampliamento dell'attuale sedime stradale e del collegamento dello stesso con la strada comunale che dalla frazione Baselica di Albaredo Arnaboldi conduce al comune di Barbiano.
	Assoggettamento di un insediamento artigianale dismesso sito in località Cascina Bronzi di Albaredo Arnaboldi a disposizioni normative speciali (bonifica ambientale).
	Applicazione di parametri urbanistici ed edilizi calibrati all'esigenza di un corretto inserimento ambientale
	Ampliamenti correlati alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale atte ad evitare fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale.
	Definizione di una disciplina di inserimento paesaggistico più "restrittiva" con prescrizioni relative all'uso dei materiali e dei colori di finitura
Piani attuativi in itinere	Puntuale indicazione dei comparti nei quali vigono le norme previste dai piani di lottizzazione approvati
	Specificazione normativa che preveda, al momento della loro competenza attuazione, l'applicazione delle norme relative ai tessuti urbani consolidati.

Tabella 5: principali criteri per la pianificazione nel settore produttivo

3.1.3. Criteri pianificatori per il settore commerciale

AMBITO	CRITERI
Tessuti urbani consolidati	Consolidamento degli insediamenti esistenti, organizzati in ambiti consolidati riconoscibili dal punto di vista insediativo; adeguata ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili
	Rivitalizzazione e sostegno della funzione commerciale nei tessuti consolidati residenziali, in particolare in quelli di antica formazione
	Contenimento dell'attuale insediamento commerciale di tipo lineare lungo la S.P. ex S.S. n. 617 con individuazione di limitate opportunità di ampliamento strettamente correlate alle esigenze degli esercizi correlati ed alla riproposizione di scelte insediative effettuate dallo strumento urbanistico vigente.
	Ampliamenti subordinati alla creazione di elementi di mitigazione ambientale atte ad evitare fenomeni di intrusione e di occlusione, ed all'uso di tipologie edilizie compatibili con gli obiettivi generali di riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio
	Individuazione di un esiguo numero di lotti destinati all'insediamento di piccole e medie attività commerciali

	Regolamentazione dell'apertura di nuove Medie Strutture di Vendita (esercizi commerciali aventi superfici di vendita inferiori a 1'500 mq) in specifici comparti urbani
	Applicazione di parametri urbanistici ed edilizi calibrati all'esigenza di un corretto inserimento ambientale
	Definizione di una disciplina di inserimento paesaggistico più "restrittiva" con prescrizioni relative all'uso dei materiali e dei colori di finitura

Tabella 6: principali criteri per la pianificazione nel settore commerciale

3.1.4. Criteri pianificatori per il settore agricolo

AMBITO	CRITERI
Tessuto agricolo	Individuazione degli ambiti agricoli di concerto con l'Amministrazione Provinciale, tenuto conto che a quest'ultima spetta tale adempimento in sede di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento ai contenuti della L.R. n. 12/2005
	Salvaguardia dei terreni extraurbani, coltivati o incolti, e degli edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, per i quali si configurano obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo inteso non solo ai fini produttivi, ma anche come supporto indispensabile alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale
	Previsione di apposite norme per il mantenimento dei fossi e della rete colante superficiale e per le distanze delle colture agricole dalle strade
	Perseguimento della tutela e dell'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento
	Assicurazione di ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli, fra cui viene data priorità agli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole
	Salvaguardia integrale del contesto agricolo situato a ridosso dell'Argine Maestro del Po, che rappresenta un ecosistema di elevato pregio naturalistico ed ambientale; in questo contesto occorre prediligere il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio di pianura dell'Oltrepò; definizione di specifiche modalità attuative a garanzia della realizzazione di eventuali progetti di ampliamento delle aziende agricole ivi esistenti, con una particolare attenzione rivolta agli aspetti architettonici e tipologici, alla localizzazione ed all'impatto visivo delle nuove costruzioni
	Salvaguardia dell'ambito fluviale del Po e delle lanche, ove non sono consentite modificazioni della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona; negli ambiti boscati promozione della manutenzione, conservazione e potenziamento del patrimonio vegetazionale esistente; il taglio degli alberi deve essere autorizzato secondo le norme vigenti in materia
	Incentivazione alla diversificazione delle produzioni agricole nel quadrante di pianura posto ad ovest della S.P. ex S.S. n. 617, nonché al mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale
	Eliminazione di processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale, garantendo quindi il perseguimento di strategie insediative che producano quale effetto l'assenza di piccole aree intercluse, le quali, inevitabilmente, verrebbero rapidamente escluse dal processo produttivo e si qualificerebbero come siti abbandonati a rischio di degrado ambientale
	Previsione di particolari forme di tutela per le aree agricole di frangia dell'abitato, che si configurano quali elementi di interfaccia tra il panorama urbano ed il territorio extraurbano: in queste realtà, oltre al mantenimento della vocazione agricola, occorrerà articolare specifiche strategie per le destinazioni d'uso

	Mantenimento delle componenti principali del paesaggio agrario unitamente alle relative parti integranti ad essi correlate (quali i filari alberati, la vegetazione spontanea, i manufatti quali edicole votive, rustici, ecc.)
	Particolare attenzione alla disciplina delle attività insediabili e delle operazioni edilizie da effettuare sugli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, che nel territorio intercomunale sono presenti in modesta quantità, soprattutto in prossimità dei nuclei frazionali
	Riqualificazione dei tracciati stradali interpoderali storici e del reticolo dei corsi d'acqua superficiali di scolo e di irrigazione presenti

Tabella 7: principali criteri per la pianificazione nel settore agricolo

3.1.5. Criteri pianificatori per la tutela dell'ambiente

AMBITO	CRITERI
Ambiente	Mantenimento dell'attuale livello di naturalizzazione dell'habitat fluviale, con azioni tali da preservare l'assetto del corso d'acqua, delle sue sponde e dell'alveo di esondazione; il fiume Po costituisce la rete ecologica fondamentale del territorio intercomunale, con riflessi che si ripercuotono anche a scala sovralocale, la cui riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica correlata si avvia nella direzione di una valorizzazione del suo ruolo nell'organizzazione territoriale complessiva
	Promozione della formazione di un percorso ciclo - pedonale lungo l'Argine Maestro in territorio di Albaredo Arnaboldi, essenzialmente correlato alla fruizione paesistica del fiume ed a una maggiore accessibilità allo stesso
	Particolare attenzione alle problematiche connesse alla tutela idrogeologica del territorio intercomunale; oltre alle prescrizioni dello studio geologico, vengono istituite norme speciali per l'edificazione nelle vicinanze dei corsi d'acqua, imponendo distanze minime dalle sponde per le costruzioni, gli scavi, le piantagioni e le lavorazioni agricole
	Recupero della componente naturale delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate e/o arbustive) attraverso l'applicazione di misure agroambientali
	Valorizzazione dell'ambito fluviale del Po attraverso sia opere di preservazione e di consolidamento delle fasce verdi esistenti sia il ripristino della connessione tra la vegetazione di carattere ripariale e le aree boscate esistenti sia la reintroduzione di specie vegetazionali autoctone
	Applicazione di una "tassa per l'ambiente", intesa come estensione della sfera di applicazione del disposto normativo di cui all'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/05, equivalente cioè ad una maggiorazione degli oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso di attuazione di Piani Attuativi che sottraggono superfici effettivamente adibite ad uso agricolo nello stato di fatto; tale incremento di oneri verrà destinato dall'Ente Locale alla promozione di interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità

Tabella 8: principali criteri per la tutela dell'ambiente

3.1.6. Criteri pianificatori per la tutela del paesaggio

AMBITO	CRITERI
Paesaggio	Applicazione delle classi di sensibilità paesistica come definite dal Documento di Piano

Tabella 9: principali criteri per la tutela del paesaggio

3.2. TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

Relativamente a tale ambito di competenza il Piano delle Regole perimetra gli isolati presenti nei tessuti edificati ed in corso di edificazione distinguendo i seguenti ambiti:

- Edifici e nuclei di interesse storico
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo
- Piani Attuativi in itinere

Si ricorda che:

- per "Edifici e nuclei di interesse storico", si intende la parte della maglia insediativa che presenta complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare. Prevalgono destinazioni polifunzionali, con prevalenza dell'uso residenziale che si accompagna ad usi e funzioni pubbliche e private di interesse locale; nei nuclei frazionali prevale l'uso agricolo.
- Per "Tessuto urbano consolidato" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di residualità dal punto di vista della potenzialità edificatoria e aspetti di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto pertinenziale, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative. Nel "Tessuto urbano consolidato" risultano altresì ricompresi gli ambiti di completamento, i quali corrispondono ad aree inedificate o, più generalmente, a porzioni di territorio urbano libere da qualunque tipo di fabbricato, situate in posizione interstiziale e/o marginale, ove è consentita l'edificabilità ai fini di un ricompattamento della maglia edilizia esistente e di una ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani.
- Per "Piani Attuativi in itinere" si intendono i comparti assoggettati ad intervento urbanistico preventivo dal precedente strumento urbanistico generale comunale e per i quali si è proceduto all'adozione e/o all'approvazione del Piano Attuativo antecedentemente all'adozione del P.G.T.

3.2.1. *Edifici e nuclei di interesse storico*

Come già ampiamente descritto nella *Sezione II* del presente documento, il Piano delle Regole prevede in buona sostanza la riconferma dell'attuale perimetrazione degli ambiti aventi valenza di carattere storico.

Essi occupano una superficie complessiva pari a 11'635 mq.

L'attività edilizia nel Tessuto storico e nei Nuclei frazionali di antico impianto è regolamentata attraverso l'apposizione di una specifica modalità di intervento su ciascun fabbricato la cui definizione, integrata da opportune specificazioni ed articolazioni tali da garantirne un'immediata operatività, segue i disposti di cui all'art. 27 della L.R. 12/05.

In linea generale le modalità di intervento individuate risultano così definite:

- a) manutenzione ordinaria → gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti locali vigenti;
- b) manutenzione straordinaria → le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione

straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

- c) restauro e di risanamento conservativo → gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) ristrutturazione edilizia → gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- e) nuova costruzione → gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 5;
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dall'Ente Locale;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- f) ristrutturazione urbanistica → gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Il Piano delle Regole prevede inoltre una serie di disposizioni di carattere generale da applicare a qualunque intervento edilizio, in modo da garantire il raggiungimento di un elevato livello di qualità estetica; infatti nei nuovi progetti, per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali e, pertanto, viene prescritto:

- per le coperture → l'uso del coppo in laterizio, eventualmente posato su lastra sottocoppo, esclusivamente con reimpiego di materiali di recupero; gronde in legno e laterizio con ripristino dei materiali originali;
- per i rivestimenti esterni → la conservazione anche parziale delle murature in pietra a vista ed in laterizio a vista, l'uso di intonaco civile, con eventuale zoccolatura in beola, serizzo o altro materiale locale, non levigato. E' vietato l'uso di intonaco plastico ed il rivestimento con materiale ceramico. Il colore dell'intonaco dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico sulla base di colori di riferimento scelti nella gamma delle terre;
- per gli infissi esterni → l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno di tipo a persiana od antoni;
- per le porte esterne → l'uso di telai in legno e di battenti in legno;

- per i serramenti di negozi → l'uso di telai in legno o metallo verniciato (con l'esclusione dei metalli anodizzati);
- per i canali di gronda → l'uso del rame e della lamiera verniciata;
- per cornici, soglie, davanzali → l'uso del serizzo, beola o altro materiale locale;
- per le insegne dei negozi → obbligo di conservazione e di ripristino dell'insegna esistente se pregevole, divieto per l'uso di insegne luminose a bandiera. Le insegne, se luminose, devono essere alloggiare nella specchiatura della vetrina.

Oltre ai fabbricati, la conservazione ed il mantenimento dell'immagine della maglia urbanistica degli edifici e dei nuclei di interesse storico passa attraverso una corretta gestione degli spazi aperti pertinenziali: essi vengono giudicati a tutti gli effetti inedificabili, ad eccezione di eventuali interventi regolamentati da Piani di Recupero e/o da permessi di costruire convenzionati.

Gli interventi, con la sola eccezione di quelli manutentivi, devono perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chiostri, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni; vengono definite le seguenti prescrizioni:

- eventuali pavimentazioni in pietra naturale e/o in materiali di particolare pregio e fattura dovranno essere conservate e mantenute nella loro integrità e non potranno essere sostituite con pavimentazioni costituite da altri materiali;
- eventuali alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi di pregio, vanno conservate e tutelate e non possono essere tagliate se non per grave malattia e previo consenso dell'autorità competente;
- fatti salvi i casi di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che rappresentano una componente storico ambientale dell'unità edilizia; non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti.

3.2.2. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale

Il Piano delle Regole conferma gli ambiti edificati con prevalenza di funzioni residenziali, riconducendoli all'interno di due differenziate tipologie, conformemente alla suddivisione delle zone urbanistiche previste dal P.R.G.I.

Infatti, alla suddivisione dei tessuti consolidati nelle Zone di tipo B1 e B2, differenziate in base alla densità edilizia esistente ed alla tipologia dell'edificato, corrisponde la seguente distinzione in due ambiti:

- *Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – "TCR 1"*
Coincide prevalentemente con i contesti edificati già indicati nella cartografia di prima levatura IGM che, a causa di modificazioni e sostituzioni delle unità architettoniche, hanno perso ogni valenza di natura storica; essi vengono quindi normati in modo tale da favorire la conservazione delle caratteristiche estetiche ed architettoniche principali, prescrivendo l'utilizzo di materiali della tradizione locale. In tali contesti il nuovo strumento urbanistico si propone di favorire ed incentivare il recupero edilizio ed il completamento delle zone residenziali consolidate, caratterizzate dalla presenza di un'edilizia che mantiene ancora alcune specificità tipiche dell'architettura tradizionale dell'Oltrepò Pavese.
Non risulta ricompreso alcun lotto libero.
- *Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – "TCR 2"*
Trattasi dei tessuti residenziali più recenti, sorti a partire dagli anni '60, in genere costituiti da aggregazioni ordinate di unità abitative monofamiliari (esemplare è l'insediamento del quartiere residenziale di Casenuove a Campospinoso); vengono inseriti in tale ambito i numerosi comparti residenziali disseminati lungo la S.P. ex

S.S. n. 617 e i nuclei edificati più recenti realizzati nelle frazioni di Albaredo Arnaboldi. Le caratteristiche prevalenti sono rappresentate dalla bassa densità edilizia, dalla ridotta altezza delle costruzioni e dall'utilizzo di un linguaggio architettonico neutro sia dal punto di vista tipologico che estetico (materiali, finiture, ecc.).

In tali ambiti si riscontra la presenza di alcuni lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in prevalenza rinvenibili nel capoluogo piuttosto che nei nuclei frazionali, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e ricucitura dei bordi periurbani.

Tenuto conto dell'applicazione dei parametri urbanistico – edilizi di riferimento che ha condotto all'attuale strutturazione dell'edificato nei suddetti ambiti, il Piano delle Regole ritiene opportuno riconfermare l'applicazione dei medesimi indici di utilizzazione fondiaria determinati nel precedente strumento urbanistico, procedendo solamente ad una lieve riduzione pari al 10-15%:

- Tessuto urbano "TCR 1" → $U_f = 0,65 \text{ mq} / \text{mq}$
- Tessuto urbano "TCR 2" → $U_f = 0,30 \text{ mq} / \text{mq}$

Come già anticipato tali tessuti identificano gli ambiti pertinentziali dei fabbricati esistenti e, contemporaneamente, consentono l'insediamento di nuove unità edilizie in lotti liberi di completamento dell'edificato. In particolare:

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
TCR 1	154'810 mq	2'987 mq	1,92 %
TCR 2	328'760 mq	72'340 mq	22,00 %
TOTALE	483'570 mq	75'328 mq	15,58 %

Tabella 10: incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali

I lotti liberi sono distribuiti uniformemente in posizione periurbana ed in alcuni contesti interstiziali dell'insediamento lineare; la distribuzione omogenea è garantita anche nei nuclei frazionali di Albaredo Arnaboldi, nei quali l'attività edilizia ha subito nel passato alcune limitazioni: grazie a tali previsioni si prevede di invertire tale tendenza, garantendo nuove opportunità insediative in tutti i contesti rurali.

Nel disegno di piano viene evitata la localizzazione dei lotti liberi in posizione isolata rispetto ai centri edificati esistenti, in modo da eludere interventi di ampliamento delle opere di urbanizzazione.

Il Piano delle Regole prevede in generale il ricorso all'utilizzo del provvedimento abilitativo edilizio di tipo "diretto" (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività).

In particolari lotti, specificatamente individuati con apposita perimetrazione nelle tavole grafiche, si prescrive il ricorso al provvedimento abilitativo edilizio di tipo "convenzionato" (Permesso di Costruire convenzionato), atto a risolvere particolari criticità di carattere viabilistico e/o di inserimento paesaggistico.

Si tratta in prevalenza di lotti aventi dimensioni maggiori di 2'500 mq o di contesti interessati da interventi di ampliamento e/o di razionalizzazione della viabilità esistente.

L'atto di convenzione, stipulato in atto pubblico tra il richiedente il provvedimento abilitativo e l'Unione Campospinoso Albaredo, deve comprendere i seguenti contenuti minimi:

- per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere planivolumetrico, previsione planivolumetrica redatta almeno in scala 1:500 atta alla definizione dell'assetto compositivo del comparto e delle modalità di attuazione degli interventi di interesse pubblico quali i parcheggi (da reperire, realizzare e cedere all'Unione Campospinoso Albaredo in una misura minima);

- per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere viabilistico, impegno a realizzare e a cedere all'Unione Campospinoso Albaredo le previsioni viabilistiche contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, per le quali dovrà essere allegato all'atto stesso adeguato progetto esecutivo;
- Per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere planivolumetrico e viabilistico:
 - previsione planivolumetrica, redatta almeno in scala 1:500 atta alla definizione dell'assetto compositivo del comparto e delle modalità di attuazione degli interventi di interesse pubblico quali i parcheggi (da reperire, realizzare e cedere all'Unione Campospinoso Albaredo in una misura minima);
 - progetto esecutivo delle previsioni viabilistiche contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, con dichiarazione di impegno di realizzazione e cessione all'Unione Campospinoso Albaredo.

Per ciascun caso soprariportato la convenzione dovrà specificare le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere, nonché la cessione dei relativi sedime all'Unione Campospinoso Albaredo.

3.2.3. Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo

Il Piano delle Regole determina in modo puntuale i tessuti urbani monofunzionali ove prevalgono funzioni artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive; essi ricomprendono anche alcuni lotti liberi di dimensione contenuta, situati ai margini del tessuto urbano consolidato produttivo ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti artigianali ed industriali esistenti.

Tali realtà insediate trovano ubicazione:

- a ridosso del tracciato della ex S.P. ex S.S. n° 617 "Bronese" nel territorio di Campospinoso, con una distribuzione alquanto disaggregata lungo il suo sviluppo;
- lungo la Strada Vicinale degli Erbatici;
- ad Albaredo Arnaboldi, situati lungo la S.P. ex S.S. n ° 617 nei pressi della frazione Cascina Carla.

All'interno del *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo* vengono ricompresi un ridotto numero di aree di completamento, adiacenti alle precedenti e necessarie a garantire modesti ampliamenti delle attrezzature esistenti.

Nei nuclei frazionali non sono presenti attività afferenti al settore secondario, ad eccezione di un'area situata in località Cascina Bronzi di Albaredo Arnaboldi, per la quale è stata ordinata dalle autorità competenti un'operazione di bonifica ambientale.

Come si può desumere da quanto sopra riportato, il Piano delle Regole mira a consolidare gli insediamenti esistenti; rispetto al "costruito", si prevede un sostanziale contenimento degli attuali poli, con individuazione di pochi lotti di completamento, strettamente correlati alle esigenze delle aziende insediate.

La seguente tabella dimostra l'applicazione di tale principio contenitivo delle opportunità insediative, verificando il rapporto tra la superficie dei tessuti consolidati e l'estensione dei lotti liberi in essi ricompresi.

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
Albaredo Arnaboldi	50'880 mq	22'025 mq	43,29 %
Campospinoso	113'440 mq	17'815 mq	15,70 %
TOTALE	164'320 mq	39'840 mq	24,25 %

Tabella 11: incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi

L'ubicazione dei lotti liberi viene concepita quale opportunità di ampliamento in loco degli opifici sugli attuali sedimi attraverso l'individuazione di aree di dimensione contenuta adiacenti alle aziende già insediate.

L'ampliamento dei fabbricati esistenti e/o l'insediamento di nuovi opifici viene subordinato ad una scrupolosa verifica ambientale ed infrastrutturale del contesto, da attuarsi attraverso l'applicazione di una apposita normativa capace di regolamentare la qualità edilizia e paesaggistica; tale normativa prevede:

- lungo il perimetro dei comparti, la creazione di opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale;
- particolare attenzione nelle scelte dimensionali dei volumi, nella definizione degli allineamenti e delle altezze, nelle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché nella scelta cromatica dei materiali di finitura; componenti che contribuiscono a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente;
- l'applicazione delle norme generali specifiche relative all'uso dei materiali di finitura e delle tipologie edilizie come previste dal PGT, a salvaguardia della valenza paesaggistica del territorio intercomunale.

Tenuto conto delle densità edilizie riscontrate, il Piano delle Regole prevede, nei succitati contesti, l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiario massimo U_f pari a quello determinato nel P.R.G.I. vigente ($U_f = 0,60 \text{ mq} / \text{mq}$).

Il Piano delle Regole prevede in generale il ricorso all'utilizzo del provvedimento abilitativo edilizio di tipo "diretto" (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività).

In particolari lotti, specificatamente individuati con apposita perimetrazione nelle tavole grafiche, si prescrive il ricorso al provvedimento abilitativo edilizio di tipo "convenzionato" (Permesso di Costruire convenzionato), atto a risolvere particolari criticità di carattere viabilistico e/o di inserimento paesaggistico.

La convenzione, stipulata tra il richiedente il provvedimento abilitativo e l'Ente Locale, deve comprendere i seguenti contenuti minimi:

- previsione planivolumetrica, redatta almeno in scala 1:500 per la definizione dell'assetto compositivo del comparto e per l'attuazione di interventi sia di interesse pubblico sia di mitigazione ambientale;
- disegno degli assi viari interni, degli spazi a verde ed a parcheggio pertinenziali;
- progetto esecutivo delle previsioni viabilistiche contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, che dovranno essere realizzate e successivamente cedute all'Unione Campospinoso Albaredo;
- modalità e tempi di esecuzione delle opere e di cessione delle stesse all'Unione Campospinoso Albaredo.

3.2.4. Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo

Il Piano delle Regole si occupa della regolamentazione dei tessuti urbani ove prevalgono le funzioni di carattere commerciale, terziario – direzionale e ricettivo, che rappresentano comparti edificati facilmente riconoscibili dal punto di vista percettivo tenuto conto delle tipologie edilizie in esse riscontrabili; essi risultano prevalentemente concentrati lungo la S.P. ex S.S. n° 617 in comune di Campospinoso, ad eccezione di un'unica area, posta sulla medesima arteria in comune di Albaredo Arnaboldi.

Risultano ricompresi un numero contenuto di lotti liberi, di dimensione limitata, situati in adiacenza a tessuti consolidati produttivi e/o commerciali in esercizio, adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti commerciali e ricettivi esistenti.

Nei nuclei frazionali non sono presenti attività afferenti al settore commerciale tali da doverne governare l'insediamento e l'uso attraverso il riconoscimento di ambiti monofunzionali.

Analogamente al settore produttivo, il Piano delle Regole mira a consolidare ed a contenere gli insediamenti commerciali esistenti; infatti, si prevede un sostanziale contenimento degli attuali poli esistenti lungo la S.P. ex S.S. n. 617 (alcune opportunità di nuovi insediamenti sono invece previste in località Cascina Carla e nel comparto adiacente a via San Contardo).

La seguente tabella dimostra l'applicazione di tale principio contenitivo delle opportunità insediative, verificando il rapporto tra la superficie dei tessuti consolidati e l'estensione dei lotti liberi in essi ricompresi.

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
Albaredo Arnaboldi	7'745 mq	2'850 mq	36,80 %
Campospinoso	59'755 mq	7'770 mq	13,00 %
TOTALE	67'500 mq	10'620 mq	15,73 %

Tabella 12: incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali – ricettivi

L'ubicazione di un esiguo numero di lotti liberi viene concepita quale opportunità di ampliamento in loco delle attrezzature commerciali – ricettive sugli attuali sedimi e/o di insediamento di piccole e medie attività di vendita – strutture ricettive attraverso l'individuazione di aree di dimensione contenuta adiacenti alle aziende già insediate.

L'attività di carattere edificatorio viene puntualmente normata in modo da garantire un'adeguata qualità sia a livello tipologico – estetico sia di inserimento paesaggistico – ambientale. In particolare:

- specifica attenzione deve essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, alla determinazione delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente;
- per ogni nuovo intervento edilizio, lungo il perimetro dei comparti dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale;
- lungo la "viabilità di Struttura" gli interventi devono essere organizzati in modo tale da evitare la disordinata disseminazione di manufatti disposti disordinatamente ai lati della carreggiata, imponendo sia l'applicazione un elevato standard di qualità edilizia particolarmente curato per gli edifici di prima linea sia la predisposizione di adeguati schemi di piantumazione ed arredo;
- ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento relativo all'insediamento di esercizi commerciali è subordinato al reperimento delle aree a standard prescritte dalla normativa vigente sulla base della tipologia di esercizio commerciale insediato;
- occorre procedere all'applicazione delle norme generali specifiche relative all'uso dei materiali di finitura e delle tipologie edilizie come previste dal PGT, a salvaguardia della valenza paesaggistica del territorio intercomunale.

Tenuto conto delle densità edilizie in essere nel territorio intercomunale, il Piano delle Regole prevede, nei succitati contesti, l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiario massimo U_f pari a quello determinato nel P.R.G.I. vigente ($U_f = 0,60 \text{ mq} / \text{mq}$).

Il Piano delle Regole incentiva la presenza degli insediamenti commerciali corrispondenti agli Esercizi di Vicinato – E.V. – in tutto il territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo (fatta eccezione per gli Ambiti Agricoli e gli Ambiti non Soggetti a Trasformazione), sottolineandone l'importante ruolo di servizio alla persona particolarmente rivolto alle fasce sociali più deboli che raramente effettuano spostamenti di medio e lungo raggio con mezzi propri e/o pubblici per effettuare acquisti di prima necessità.

Al fine del raggiungimento del medesimo scopo, per quanto attiene al reperimento di aree per servizi pubblici funzionali all'esercizio delle attività, l'Unione Campospinoso Albaredo ritiene che l'insediamento di E.V. in edifici esistenti non sia soggetta al reperimento di aree a standard e che la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso di E.V. sia soggetta al reperimento di una quota di aree per standard ridotta di ¼ rispetto al minimo stabilito dalla normativa di Piano.

Infine, il Piano delle Regole regola l'apertura delle Medie Strutture di Vendita – M.S.V. consentendone l'insediamento solamente in particolari comparti urbani dotati di adeguate caratteristiche spazio – funzionali (reti di urbanizzazione adeguate a garantirne la funzionalità, lotti di dimensioni consistenti atti ad accogliere gli spazi pertinenziali, accessibilità diretta dalla viabilità principale, ecc.). Nel concreto, viene acconsentito l'inserimento di nuove realtà commerciali di medie dimensioni operanti nel settore alimentare esclusivamente nei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali, mentre nuovi esercizi di medie dimensioni operanti nel settore extra – alimentare trovano collocazione nei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali e produttivi

	Settore Alimentare		
	EV	MSV	CC
Piano delle Regole	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione	Ammessi gli ampliamenti di esercizi esistenti. Nuovi esercizi: nei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali	Ammessi nei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali

Tabella 13: Politiche insediative degli esercizi commerciali alimentari nell'Unione Campospinoso Albaredo

Ambito territoriale	Settore extra - alimentare		
	EV	MSV	CC
Piano delle Regole	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione	Ammessi gli ampliamenti di esercizi esistenti. Nuovi esercizi: nei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi e commerciali	Ammessi nei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi e commerciali

Tabella 14: Politiche insediative degli esercizi commerciali extra - alimentari nell'Unione Campospinoso Albaredo

Il Piano delle Regole prevede in generale il ricorso all'utilizzo del provvedimento abilitativo edilizio di tipo "diretto" (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività).

3.2.5. Piani Attuativi in itinere

Il Piano delle Regole riporta nei propri elaborati grafici, con adeguata perimetrazione, gli ambiti del territorio intercomunale interessati dall'attuazione di Piani di Lottizzazione previsti dal vigente P.R.G.I., per i quali si è proceduto almeno all'adozione da parte del organo competente.

Attualmente il Piano delle Regole prevede:

- n. 3 comparti riconosciuti come Piani Attuativi in itinere prevalentemente residenziali, per una estensione territoriale complessiva pari a 31'490 mq;
- n. 3 comparti riconosciuti come Piani Attuativi in itinere prevalentemente produttivi, per una estensione territoriale complessiva pari a 61'200 mq.

Relativamente ai Piani Attuativi in itinere, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione fino alla completa attuazione delle opere pubbliche e private previste ed anche successivamente, se non intervengono varianti alla destinazione dell'ambito.

3.3. TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI E DI VALORE ECOLOGICO

Relativamente al territorio rurale, il Piano delle Regole articola gli ambiti sulla base di specificità locali rilevate in sede di costruzione del quadro conoscitivo e di recepimenti di indicazioni desunte da strumenti di pianificazione operativi a scala sovralocale; vengono distinti e normati i seguenti ambiti:

- Tessuto Agricolo
- Tessuto Agricolo di Rispetto dell'abitato
- Tessuto Agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi
- Tessuto Agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici
- Tessuto Agricolo per attività agrituristiche
- Edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli

Il territorio rurale rappresenta una rilevante risorsa dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, oltre che economico, nel contesto del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo; per tale motivo appare indispensabile predisporre un'attenta identificazione dei differenziati ambiti, in conformità con le caratteristiche del paesaggio agrario, costituito prevalentemente dalla coltura del seminativo, ma anche da aree di pregio naturalistico, corsi d'acqua minori e superfici boscate.

3.3.1. *Tessuto agricolo*

Esso costituisce la porzione di territorio ricadente in comune di Campospinoso nel quale l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico. In tale contesto il Piano delle Regole si pone quali obiettivi primari:

- il mantenimento delle funzioni agricole insediate;
- la conservazione attiva del territorio;
- la tutela delle risorse naturali;
- la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo;
- la promozione del patrimonio edilizio esistente.

Il presente atto di PGT disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali. Nel merito specifico dell'attività edificatoria, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività.

L'individuazione degli ambiti agricoli di carattere "strategico" viene proposta all'Amministrazione Provinciale nelle more di adeguamento del PTCP alla LR 12/05: tale indicazione è contenuta *Tavola PR.05 Individuazione degli ambiti agricoli strategici. R. 1:5'000*, tenuto conto che questo adempimento costituisce uno degli aspetti di rilevanza sovracomunale gestiti dal suddetto ente. Tale operazione ha come scopo prioritario la salvaguardia dei terreni extraurbani, coltivati o incolti, e degli edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, per i quali si configurano obiettivi essenziali, la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo intesi non solo ai fini produttivi, ma anche come supporti indispensabili alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In merito alla regolamentazione delle attività consentite nel Tessuto Agricolo, il Piano delle Regole recepisce in toto i contenuti della Parte Seconda, Titolo Terzo della L.R. n. 12/05: la norma vigente ha la facoltà di assicurare

ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli, fra cui gli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole

Oltre a tale recepimento vengono fornite specifiche disposizioni relative agli interventi edificatori sui fabbricati esistenti non comportanti cambio di destinazione d'uso e rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro, del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia e degli ampliamenti con incremento della Su o della Superficie coperta pari a 20% dell'esistente, delle modifiche interne e della realizzazione dei volumi tecnici, i quali non sono subordinati alla verifica dei sopra menzionati requisiti richiesti per i nuovi fabbricati e possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

La disciplina della Denuncia di Inizio Attività si applica anche ai fini della realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione all'Unione Campospinoso Albaredo del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente; tali piccoli edifici devono essere caratterizzati da tipologie costruttive conformi al contesto di appartenenza, con superficie coperta inferiore a 25 mq calibrata su di un ambito agricolo minimo di intervento avente estensione pari a 10'000 mq (1 piccolo fabbricato ogni 10'000 mq).

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso assentiti, gli interventi edilizi sono attuabili mediante Permesso di costruire convenzionato con progetto esteso al fabbricato o, se esistente, all'intero nucleo cascinale: la convenzione dovrà definire:

- il contributo al sistema dei servizi;
- le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento;
- la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio pubblico.

Anche all'interno del territorio extraurbano appare necessario ricercare la qualità edilizia unitamente alla salvaguardia delle componenti paesaggistiche ed ambientali presenti, le quali, operando in un contesto sostanzialmente privo di elementi di disturbo, appaiono particolarmente sensibili.

Per questo motivo:

- occorre procedere all'applicazione delle norme generali relative all'uso dei materiali di finitura e delle tipologie edilizie come previste dal PGT, a salvaguardia della valenza paesaggistica del territorio intercomunale;
- il recupero degli edifici esistenti deve avvenire con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale;
- gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti, devono prevedere la tinteggiatura esterna, ad eccezione degli edifici realizzati con pietra o mattone a vista;
- la localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale, con particolare riferimento alla verifica dei rapporti visuali fra costruito e rete fruitiva interpodereale, alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale esistenti, al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.

Il Piano delle Regole individua, negli elaborati cartografici con apposita simbologia, la "Viabilità interpodereale storica da riqualificare", i cui tracciati confermano quelli presenti nella prima levata della Tavoleta IGM 1:25'000; tali tracciati sono considerati meritevoli di tutela e l'obiettivo da perseguire coincide con la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori; la tutela riguarda in via prioritaria:

- i percorsi o i tracciati per i quali è ancora riscontrabile (almeno in parte) la struttura storica (sede viaria, elementi complementari, alberature, ecc.);

- la traccia di percorsi storici riconoscibili quale “calco” negli orientamenti colturali, edilizi, ecc.;
- i manufatti e le opere d'arte connesse, gli elementi qualificanti di carattere antropico ed ambientale (ponticelli, edicole votive, alberature, fossetti di scolo, ecc.);
- l'incentivazione al mantenimento ed alla salvaguardia degli stessi, anche attraverso l'applicazione dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/05.

In sede di attuazione di interventi di manutenzione e trasformazione dei tracciati storici, particolare attenzione dovrà essere prevista alla qualità ed ai materiali delle eventuali opere di arredo urbano; dovrà comunque essere evitato il disassamento delle principali direttrici storiche; inoltre:

- per gli interventi edilizi adiacenti ai tratti viari individuati come “Viabilità interpodereale storica da riqualificare” si devono evitare operazioni che materialmente cancellino o interrompano la continuità del sedime stradale, mantenendo, per quanto possibile i segni storici legati alla sua presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, ecc.;
- le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate;
- le normali pratiche colturali devono verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpodereale e idrico superficiale irriguo e di scolo;
- in tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di impianti zootecnici dovranno essere previste idonee schermature da realizzarsi con piantumazione di alto fusto, in modo da mitigare l'impatto visivo delle strutture.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo riconducibili a Tessuto Agricolo nella misura di 2'389'000 mq.

Il disegno del Tessuto Agricolo, desunto dagli elaborati cartografici, mostra la perimetrazione di ampi comparti rurali in grado di preservare l'efficienza delle unità produttive esistenti, negando l'individuazione di ridotte aree intercluse nell'intorno dell'edificato, le quali, inevitabilmente, verrebbero rapidamente escluse dal processo produttivo e si qualificerebbero come siti abbandonati a rischio di degrado ambientale.

Emerge quindi la volontà di contenere i processi di frammentazione dello spazio rurale, che nel recente passato hanno prodotto situazioni di marginalità rurale negli ambiti di franga periurbana.

3.3.2. Tessuto Agricolo di Rispetto dell'abitato

Il Piano delle Regole intende preservare dall'edificazione le poche aree libere agricole intercluse ancora presenti lungo il tracciato della S.P. ex S.S. n° 617, in modo da evitare la proliferazione di un insediamento urbanizzato lineare senza soluzioni di continuità; il Piano delle Regole persegue altresì il mantenimento dell'ambiente naturale in funzione della tutela del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.

In tale ambito, ove risultano attualmente presenti pochissime costruzioni, non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali in esso ricadenti partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel “Tessuto Agricolo”, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola; inoltre la tutela ambientale deve essere perseguita nella sua integrità, vietando modificazioni degli eventuali corsi d'acqua presenti (rappresentati in particolare da fossi colatori) e della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo riconducibili a Tessuto Agricolo di Rispetto dell'abitato nella misura di 196'940 mq.

3.3.3. Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi

Esso costituisce la porzione di territorio ricadente in comune di Albaredo Arnaboldi nel quale l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; in particolare, ricomprende un ampio comparto agricolo di elevato valore ambientale, caratterizzato dalla presenza di nuclei rurali isolati di vecchio impianto caratterizzati anche dalla presenza di edifici storici (Lago dei Porzi, Cascina Gazzaniga, Cascina Mezzano, Cascina Montagna), dai segni consolidati di tracciati stradali interpoderali storici (riportati sulla Cartografia di prima levatura dell'IGM), di corsi d'acqua secondari e di elementi del paesaggio di fondamentale importanza (ponticelli, filari alberati, specchi d'acqua).

L'importanza della suddetta area è altresì rimarcata dal particolare vincolo che la Regione Lombardia ha apposto su gran parte di essa, in applicazione della L.R. n 30 novembre 1983, n°86 *"Piano generale delle aree regionali protette"*: i terreni agricoli posti in prossimità del Po sono infatti classificati come *Zone di particolare rilevanza naturale ed ambientale*, demandando alla Provincia sia la redazione di ulteriori analisi del patrimonio naturale e paesaggistico sia l'individuazione di interventi e misure di tutela per la salvaguardia ed il recupero dell'ambiente.

Trattasi di aree con assetto agrario ed ecosistemico di complessità sufficiente, nelle quali la pressione agricola ha comunque risparmiato i principali elementi della trama paesistica; in questi ambiti, dovrà essere consolidata ed incentivata l'attività agricola in atto, sia per il suo valore produttivo che paesistico; il Piano delle Regole prevede incentivi e norme tese ad:

- accrescere la complessità dell'ecosistema contenendo le spinte alla monocoltura e prevedendo la conservazione e l'incremento delle biocenosi frammentarie (filari, boscaglie ecc.);
- salvaguardare i caratteri dominanti della trama paesistica quali: il reticolo idrografico e gli elementi consolidati della tessitura, specie quando ricalcano in modo sistematico trame storiche;
- individuare norme ed incentivi per il recupero degli insediamenti tipici (cascine, casali), prevedendo anche usi complementari, purché compatibili con l'attività agricola e con le tipologie interessate.

Viene redatta a tale fine una particolare normativa che intende garantire la realizzazione di eventuali progetti di ampliamento delle aziende agricole ivi esistenti, con una particolare attenzione rivolta agli aspetti architettonici e tipologici, alla localizzazione ed all'impatto visivo delle nuove costruzioni; non sono ammesse: la realizzazione, in ogni caso, di nuovi edifici isolati con proporzioni "fuori scala"; qualunque tipo di attività edilizia da parte di soggetti titolari di aziende agricole che non abbiano sede in questa specifica zona.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo riconducibili a Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi nella misura di 6'338'375 mq.

3.3.4. Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici

Trattasi dei terreni compresi tra l'Argine Maestro del Po ed il fiume stesso, situati nel quadrante nord orientale del territorio intercomunale e che si configurano quale corridoio naturalistico di grande pregio, sviluppantesi parallelamente al corso del Po, attraversando numerosi comuni posti lungo le sue rive.

In tale contesto, facente parte di un contesto naturalizzato di portata sovralocale più ampia, come riportato nella tavola *"Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali"* del vigente PCTP, sono presenti numerose superfici boscate, rappresentate anche dalla coltivazione del pioppo, corsi d'acqua secondari (rogge e colatori) conservati nella loro integrità.

Tale ambito rappresenta un'area naturalizzata interessata dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto, ove non si riscontra la presenza di segnali di antropizzazione, e che si qualifica come elemento di connessione tra la pianura agricola e l'ambiente fluviale del Po.

Obiettivi di tutela perseguiti dal Piano delle Regole:

- consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti
- controllo ed orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

In tale ambito non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali in esso ricadenti partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Inoltre le eventuali modificazioni territoriali, in particolar modo quelle connesse alla realizzazione di opere infrastrutturali, alle bonifiche agrarie, dovranno essere attuate coerentemente con gli obiettivi sopra richiamati e previa verifica di compatibilità ambientale. Per tali interventi devono altresì essere previsti adeguati criteri di mitigazione e di compensazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento.

Infine in tale ambito:

- non possono insediarsi discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi;
- possono essere autorizzate modeste escavazioni, in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola, (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc.;
- devono essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico testimoniale quali: vecchi mulini, presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo riconducibili a Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici nella misura di 2'021'110 mq.

3.3.5 Tessuto Agricolo per attività agrituristiche

Trattasi di un unico comparto, situato in adiacenza alla S.P. ex S.S. n. 617, ove risulta in essere un'attività di carattere agrituristico.

In essa si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 giugno 2007, n. 10 "Disciplina regionale dell'agriturismo", pubblicata sul B.U.R. della Regione Lombardia Supplemento Ordinario n. 1 del 12 giugno 2007.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo riconducibili a Tessuto agricolo per attività agrituristiche nella misura di 4'635 mq.

3.3.6. Edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli

Il Piano delle Regole norma la presenza dei fabbricati residenziali e non residenziali esistenti nel tessuto agricolo, per effetto dell'applicazione dell'articolo 10 comma 4 della L.R. 12/05; essi risultano presenti in discreta quantità nel territorio intercomunale, in particolare nei nuclei frazionali, e vengono specificatamente individuati con apposito simbolo grafico nelle Tavole PR.04. *Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli. R. 1:5'000 / 2'000.*

A seguito dell'avvenuta dimostrazione, da parte del proprietario, della perdita di rapporto con l'attività agricola, per gli edifici che si trovano in tale condizione valgono le modalità di intervento relative alla Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, così integrate:

- per gli edifici a destinazione d'uso residenziale è consentito un incremento "una tantum" del 30% della Superficie Utile – Su esistente, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi;
- per gli edifici a destinazione d'uso non residenziale è consentito un incremento "una tantum" del 20% della Superficie Utile – Su esistente.

I fabbricati esistenti possono essere destinati ad un uso insediativo differente rispetto a quello originariamente in esercizio, con esclusione degli usi U3 Uso Secondario e U4 Uso Terziario; è pacifico che la nuova utilizzazione con modifica di destinazione d'uso non debba compromettere o limitare l'attività agricola svolta secondo le norme vigenti.

Il cambio di destinazione d'uso è assoggettato ad intervento edilizio diretto e/o a permesso di costruire convenzionato qualora l'Unione Campospinoso ravvisi la necessità di reperire aree per parcheggi pubblici funzionali alla nuova destinazione, per le quali occorrerà procedere alla contestuale realizzazione ed alla successiva cessione.

3.4. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Il Piano delle Regole riconosce nel territorio intercomunale la presenza di aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche, per le quali non si procede alla relativa inclusione in un unico specifico ambito, ma ad una organica articolazione in grado di garantirne le specifiche peculiarità.

La riqualificazione dell'asta fluviale del fiume Po, per la quale si pone il raggiungimento degli obiettivi di:

- a) preservazione dell'attuale ambiente ripariale;
- b) promozione di azioni di rinaturalizzazione che tendano a modificare l'assetto insediativo verso modelli di sviluppo autosostenibili;
- c) recupero dell'identità storica del corso d'acqua quale elemento di costruzione del paesaggio;
- d) prevenzione del rischio idraulico a favore di un miglioramento della qualità ecologica e paesistica ambientale del bacino fluviale;

viene perseguita in parte attraverso l'individuazione del *Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici*, come perimetrato dal Piano delle Regole, la cui disciplina è contenuta nel precedente capitolo, in parte attraverso l'inserimento di un *Ambito Boscato*.

In merito alla tutela del territorio extraurbano, la salvaguardia della rete dei corsi d'acqua superficiali viene prevalentemente garantita dall'apposizione delle fasce inedificabili di rispetto stabilite dallo Studio Geologico e ricomprese nelle Aree non Soggette a Trasformazione [*Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)*].

L'uso per scopi agricoli del suolo ai fini della salvaguardia idrogeologica del territorio appare decisamente salvaguardato attraverso l'individuazione di quattro differenziati *Tessuti Agricoli*, le cui caratteristiche distintive sono riportate nel precedente capitolo.

Il recupero delle componenti naturali delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate e/o arbustive) risulta perseguito negli ambiti ove tali elementi risultano più frequenti, in particolare nel *Tessuto agricolo*, nel *Tessuto agricolo di rispetto dell'abitato* e nel *Tessuto Agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi*.

Sempre attraverso l'individuazione delle Aree non Soggette a Trasformazione (*Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica, Ambiti a Verde Privato, Ambiti Boschati*) si procede ad un'attenta conservazione del patrimonio arboreo esistente, in particolare degli ambiti boscati e della vegetazione ripariale, unitamente all'applicazione di alcune formule incentivative per il rinfittimento delle superfici piantumate a bosco

A tale proposito occorre evidenziare come l'apparto normativo del Piano delle Regole detti ulteriori disposizioni puntuali relative alla tutela della vegetazione che possono essere così sinteticamente enunciate:

- conservazione delle alberature di alto fusto esistenti alla data di adozione del PGT;
- divieto di utilizzare le aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo;
- divieto di impermeabilizzazione, con pavimentazioni o altre opere edilizie, delle aree di pertinenza delle alberature;
- messa a dimora, nelle parti di lotto o nei lotti privi di idonee alberature, all'atto della costruzione e in forma definitiva, di nuove alberature di alto fusto;
- studio dei progetti edilizi, in particolare di quelli interessanti il sottosuolo, in modo da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti;
- progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti di ogni progetto edilizio, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo;

- abbattimento di alberi di alto fusto consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, con contestuale reimpianto di almeno pari numero di alberi di alto fusto all'interno dello stesso lotto;
- alberi di alto fusto abusivamente abbattuti debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

La tutela idrogeologica del territorio intercomunale è garantita in particolare dal recepimento delle disposizioni contenute nel Piano stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po, facenti parte integrante e sostanziale dello Studio Geologico.

Relativamente all'applicazione di misure conservative nei confronti delle componenti paesaggistiche del territorio, si pone in evidenza come l'apparato normativo del Piano delle Regole contenga specifiche indicazioni per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio e puntuali disposizioni di carattere edilizio di valenza paesistico – ambientale.

Relativamente ai corsi d'acqua (torrenti, rogge, ecc.), l'obiettivo da perseguire è il mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi, l'incompatibilità delle espansioni urbane e nuova edificazione anche puntuale e della presenza di discariche di ogni tipo e di attività estrattive.

Relativamente alla vegetazione diffusa, l'obiettivo primario coincide con la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

Relativamente ai tracciati interpoderali, la pianificazione locale individua e sottopone a particolare salvaguardia i percorsi rurali di valore storico desumibili dalle cartografie IGM di prima levatura.

3.5. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

In conformità con quanto disposto dalla L.R. 12/05, Il Piano delle Regole classifica una quota parte del territorio intercomunale come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica": trattasi di quelle porzioni territoriali che, per ragioni oggettive, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto; in tali contesti il Piano delle Regole disciplina l'uso e le modalità di intervento sugli edifici esistenti.

Vengono definiti come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica":

- gli ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica
- gli ambiti a verde privato
- gli ambiti boscati

3.5.1. *Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)*

Il Piano delle Regole recepisce gli ambiti per i quali lo Studio Geologico del Territorio intercomunale, alla cui lettura si rimanda, ha attribuito la Classe di Fattibilità geologica 4: l'alta pericolosità / vulnerabilità insita in tali contesti comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso; deve essere inoltre esclusa qualsiasi nuova edificazione, ad eccezione delle opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità locale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Gli ambiti ricadenti in classe 4 di fattibilità geologica sono ulteriormente suddivisi nelle seguenti quattro sottoclassi, per le cui disposizioni vincolistiche specifiche si rimanda alla lettura dello Studio geologico allegato al PGT:

- sottoclasse 4 A, che comprende una fascia di rispetto di 30 metri misurata dal piede arginale esterno del fiume Po;
- sottoclasse 4 B, che comprende i laghi artificiali e le relative scarpate; le arginature principali (fiume Po) e le arginature minori (Rio Roggiolo, scolo La Fuga); una fascia di rispetto di 4,00 metri da tutte le arginature minori (Rio Roggiolo, scolo La Fuga), misurata dal piede arginale esterno; una fascia di rispetto di 4,00 metri dal perimetro di tutti i laghi artificiali misurata dal piede esterno della scarpata di sponda (in caso di sponda in rilevato) ovvero del ciglio spondale; una fascia di rispetto di 5,00 metri misurata, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa di tutti i corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrico minore, così

come definito ai sensi della D.G.R. 25.01.02 n°7/7868 e della D.G.R. n°7/13950; una fascia di rispetto di 5,00 metri attorno alle testate dei fontanili e alle loro aste di deflusso;

- sottoclasse 4 C, che comprende le aree golenali del fiume Po e le aree potenzialmente soggette a fenomeni alluvionali in concomitanza ad eventi di piena del fiume Po;

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio intercomunale ricadenti in Classe di Fattibilità geologica 4, comprese le fasce inedificabili di rispetto del reticolo idrico minore, per una superficie complessiva di 2'714'000 mq.

3.5.2. Ambiti a Verde Privato

Il Piano delle Regole riconosce all'interno del territorio intercomunale un cospicuo numero di aree inedificabili destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati. Risulta prioritario l'obiettivo del mantenimento e della cura della vegetazione esistente.

Tali ambiti risultano ubicati sia in posizioni interstiziali rispetto al tessuto edificato consolidato esistente, in particolar modo in adiacenza al tracciato della S.P. ex S.S. n. 617, sia in situazioni di margine urbano a corona dell'edificato; in questo ultimo caso essi svolgono l'importante funzione di aree – filtro nei confronti del tessuto agricolo adiacente e/o di elementi di mitigazione ambientale.

Gli ambiti a Verde Privato, di dimensioni variabili e a volte anche caratterizzati da una notevole estensione, prevalgono nell'insediamento urbano lineare principale piuttosto che nei nuclei rurali frazionali, ove la loro presenza non assume particolare significato se non limitatamente alla risoluzione di problematiche relative alla ricucitura dei bordi edificati.

In tali ambiti non sono consentite nuove edificazioni.

Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento massimo "una-tantum" di mq 50 di Superficie Utile (Su o Slp), finalizzato al miglioramento igienico e funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente.

Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in corpi staccati da quello principale esistente.

In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo del fabbricato di cui l'"Ambito a verde privato" è pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) devono essere ricavati nell'ambito dei fabbricati esistenti, sulle aree edificabili limitrofe o applicando l'incremento di Su "una-tantum".

Complessivamente il Piano delle Regole individua settori del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo ricadenti negli Ambiti a Verde Privato per una superficie complessiva di 93'775 mq.

3.5.3 Ambiti boscati

Il Piano delle Regole riconosce ed individua puntualmente gli ambiti boscati naturali presenti nel territorio intercomunale: trattasi degli ambiti più prossimi alle rive del fiume Po ed alle sue lanche, in cui è sorta una vegetazione avente caratteri di elevata naturalità, per la quale deve essere perseguita la tutela assoluta, finalizzata alla protezione del verde, al mantenimento e al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.

Nello specifico trattasi di comparti sui quali si sono venuti a costituire, per via naturale o artificiale, popolamenti di specie prevalentemente legnose forestali arboree e arbustive che creano un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti almeno la metà dell'area totale.

Risultano altresì compresi in tali ambiti le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti boschivi, comprensiva dei terreni interessati da vegetazione erbacea e/o arbustiva spontanea.

Gli obiettivi riconosciuti dallo strumento di pianificazione come strategici sono finalizzati alla:

- alla protezione del verde;
- alla protezione dal dissesto idrogeologico;
- al mantenimento ed al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale;
- alla generale tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

Ferme restando le disposizioni regionali in materia (in particolare la L.R. n. 31/2008), i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento; in assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

Negli Ambiti Boscati:

- non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola;
- non sono consentite modificazioni della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona;
- non è consentita la coltivazione industriale di qualsiasi essenza arborea.
- è vietata l'introduzione in qualsiasi forma di specie vegetali spontanee non autoctone; è inoltre vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione;
- insiste il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04.

Complessivamente il Piano delle Regole individua settori del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo ricadenti negli Ambiti Boscati per una superficie complessiva di 231'030 mq.

3.6. IL REGIME VINCOLISTICO

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole indicano l'insieme dei vincoli operanti nel territorio comunale e che rappresentano una concreta limitazione alle opportunità di carattere edificatorio.

Con apposito simbolo grafico vengono individuati:

- il limite delle fasce del "Piano stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po"
Vengono riportate il Limite Fascia B ed il Limite Fascia C, la cui normativa di riferimento (Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri del 24.7.1998) prevale rispetto ai contenuti del PGT;
- Zone di protezione idrogeologica
Nel territorio rurale del Comune di Campospinoso, a sud della strada vicinale degli Erbatici, viene individuata un'area di notevole interesse pubblico: trattasi di una zona di singolarità geologica, così definita ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".
- il limite di rispetto cimiteriale
Esso riprende la perimetrazione determinata a seguito di specifiche deliberazioni dei Consigli Comunali e di conseguenti autorizzazioni dell'A.S.L. competente per territorio, in modifica alle prescrizioni del Regio Decreto n. 1265 del 1934.
Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica.
- il limite della fascia di 150 m relativo ai corsi d'acqua vincolati
Viene riportata tale indicazione relativamente al fiume Po ed al Po Morto, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775; all'interno di tali fasce i progetti di opere che si intendono eseguire sono assoggettati a preventiva autorizzazione ai sensi della Parte III, Titolo I, Capi IV e V del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".
Tale procedura non si applica alle aree ricadenti nelle succitate fasce che erano delimitate negli strumenti urbanistici, alla data del 6 settembre 1985, come zone A e B; nel territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo non si riscontra la presenza di ambiti aventi tale precipua caratteristica.
- l'ambito interessato dal sito di interesse archeologico
Nel territorio rurale del Comune di Campospinoso, lungo la Strada Vicinale dei Campanini, viene individuata una zona di interesse archeologico, riportata anche nelle tavole del P.T.C.P., caratterizzata dalla presenza di materiali rinvenuti e non esaminati da regolari campagne di scavo.
In tale area, fino all'entrata in vigore di specifici piani di settore da parte della Provincia d'intesa con la competente Soprintendenza, ogni attività di trasformazione urbanistica, o che comporti escavazione - anche a carattere agricolo - di profondità superiore a cm. 50, deve essere autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.
- edifici vincolati
Nel territorio comunale esistono alcuni fabbricati di interesse storico architettonico che sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004. Le tipologie di vincolo identificate dalla legislazione vigente sono essenzialmente due:
 - la prima categoria per cui la prescrizione di salvaguardia viene sancita da uno specifico decreto di vincolo;
 - la seconda categoria in cui rientrano tutti i beni di proprietà pubblica che rivestono interesse storico e

artistico, che sono sottoposti alla salvaguardia prevista dalla medesima legge anche se non sono oggetto di uno specifico vincolo (vincolo *ex lege*, art. 12, comma 1, D.Lgs 42/2004);

Gli edifici vincolati con specifico decreto sono:

- ✓ Oratorio con terrecotte, finestre e cornice secolo XIV in frazione Lago dei Porzi (Albaredo Arnaboldi), decreto del 14 luglio 1941
- ✓ Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista in frazione Baselica (Albaredo Arnaboldi), decreto del 8 ottobre 1980

Gli edifici pubblici vincolati ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004 sono:

- ✓ Chiesa parrocchiale in piazza S. Lorenzo (Campospinoso);
- ✓ Chiesa S. Maria Maddalena lungo la ex S.S. 617 (Campospinoso);
- ✓ Palazzo comunale in via Fiamberta (Campospinoso);
- ✓ Edificio ospitante la "Fondazione Porta Spinola" in via Roma (Campospinoso);
- ✓ Palazzo comunale in frazione Cascinone (Albaredo Arnaboldi);
- ✓ Cimitero comunale in via Albericia (Albaredo Arnaboldi).

- Fasce di rispetto stradali

Le prescrizioni dettate dall'art. 26 e dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147, sono di seguito riassunte:

- Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo codice della strada) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 60 m per le strade di tipo A;
 - 40 m per le strade di tipo B;
 - 30 m per le strade di tipo C;
 - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
 - 10 m per le strade vicinali di tipo F.
- Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 30 m per le strade di tipo A;
 - 20 m per le strade di tipo B;
 - 10 m per le strade di tipo C;
- Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - 5 m per le strade di tipo A, B;
 - 3 m per le strade di tipo C, F;
- All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 30 m per le strade di tipo A;
 - 20 m per le strade di tipo D;
- All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - 3 m per le strade di tipo A;
 - 2 m per le strade di tipo D.

3.7. ASPETTI PEREQUATIVI, COMPENSATIVI, INCENTIVATIVI

Con la stesura delle politiche urbanistiche “strutturali” effettuata dal Documento di Piano, l’Unione Campospinoso Albaredo ha stabilito di non utilizzare l’opportunità fornita dalla L.R. n. 12/05 in merito all’applicazione di principi di perequazione urbanistica, come contenuto nell’art. 8 comma 2 lettera g: “... il documento di piano ... definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione”; infatti il disposto normativo rimette alla determinazione dell’Ente Locale la scelta di avvalersi della perequazione ed è da intendersi quindi come un’opzione facoltativa e non obbligatoria.

Viene esclusivamente confermata l’applicazione del principio di perequazione a carattere “circoscritto” riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi.

Nella fattispecie della “perequazione circoscritta” è la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione (A.T.R., A.T.P. e A.T.C.) ad attribuire i diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l’attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l’estensione del comparto. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali deve essere concentrata l’edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture. Tale tipologia perequativa ricalca le modalità di attuazione delle Aree di Espansione del vigente P.R.G.I.: eventuali indicazioni sulla specifica localizzazione delle aree per servizi mantengono lo scopo prioritario di fornire le indicazioni qualitative per la formulazione del Piano Attuativo, ma le stesse non hanno esiti sull’assetto volumetrico, considerato omogeneo per ogni singolo metro quadro di area inserita nel comparto.

In merito all’applicazione di misure incentivative l’Unione Campospinoso Albaredo intende avvalersi della disposizione di carattere normativo introdotta a seguito dell’ultima revisione del testo della L.R. 12/05, ove all’art. 43 si legge che “Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell’1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.”

Come già anticipato tale prescrizione normativa indirizza l’Ente Locale ad istituire, con specifico atto deliberativo, una sorta di “tassa per l’ambiente”, intesa come maggiorazione anche degli oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso di attuazione di Piani Attuativi Residenziali e/o Produttivi che sottraggono consistenti superfici effettivamente adibite ad uso agricolo nello stato di fatto dei luoghi. Anche in questo caso, il maggior introito pervenuto nelle casse dell’Unione potrà essere destinato alla realizzazione di interventi di rilevanza ecologica ed ambientale.

Infine, in applicazione dell’art. 44, comma 18, della LR 12/2005, l’Unione Campospinoso Albaredo promuove azioni, strategie e normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica degli edifici.

Sono attivate forme di incentivazione consistenti nella riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione, in relazione al miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e ad interventi di edilizia bioclimatica. Come indicato nel precedente art. 19, le determinazioni dell’ente locale sono assunte con apposito regolamento, in conformità ai criteri ed indirizzi deliberati dalla Regione Lombardia (LR 24/2006, Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, DGR n. 8/5773 del 31.10.2007 e s.m.i., DGR n. 8/8745 del 22 dicembre 2008) finalizzati al risparmio energetico, all’uso razionale dell’energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili.

3.8. QUANTIFICAZIONE COMPLESSIVA. DETERMINAZIONE DEGLI ABITANTI INSEDIABILI NEL PIANO DELLE REGOLE

La seguente tabella riporta la quantificazione complessiva degli ambiti governati dal Piano delle Regole.

Ambito	Denominazione	Estensione (mq)
NS	Edifici e nuclei di interesse storico	11'635
TCR 1	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale	154'810
TCR 2	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale	328'760
TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	164'320
TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo	67'450
PAR	Piano Attuativo in itinere prevalentemente residenziale	31'490
PAP	Piano Attuativo in itinere prevalentemente produttivo	61'200
TA	Tessuto Agricolo di cui	2'585'940
	TAA Tessuto Agricolo di Rispetto dell'abitato	(196'940)
TACc	Tessuto Agricolo di Consolidam. delle attività agricole e dei caratteri connotativi	6'338'375
TAG	Tessuto Agricolo per attività agrituristiche	4'635
TAC	Tessuto Agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici	2'021'110
A4G	Ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica (sovrapposto ad altri ambiti)	(2'714'030)
AVP	Ambito a Verde Privato	93'775
AB	Ambito Boscato	231'030
TOTALE		12'094'530

Tabella 15: Quantificazione complessiva degli ambiti governati dal Piano delle Regole

Oltre alla quantificazione complessiva dei differenti usi che interessano il territorio di dell'Unione Campospinoso Albaredo governato dal Piano delle Regole, occorre verificare la quantificazione dei lotti liberi esistenti, declinati nelle varie destinazioni funzionali, al fine di verificare la rispondenza con la quantificazione complessiva di sviluppo stimata dal Documento di Piano.

La seguente tabella riporta nel dettaglio l'elenco dei lotti liberi presenti e la quantificazione delle relative superfici, come risulta dalla lettura della *Tavola PR.06 Individuazione dei lotti liberi edificabili - R. 1:5'000*.

	Lotto	A _f (m ²)	u _f (m ² /m ²)	S _u (m ²)	P _{teorica} (ab)
Aree residenziali di completamento	1	4.823	0,30	1.447	29
	2	2.972	0,30	892	18
	3	4.900	0,30	1.470	29
	4	2.987	0,65	1.942	39
	10	3.779	0,30	1.134	23
	11	4.127	0,30	1.238	25
	12	3.869	0,30	1.161	23
	13	3.000	0,30	900	18
	14	5.290	0,30	1.587	32
	15	1.854	0,30	556	11
	16A	3.136	0,30	941	19
	16B	5.874	0,30	1.762	35
	17	2.840	0,30	852	17
	19	4.953	0,30	1.486	30
	20	4.614	0,30	1.384	28
	23	7.608	0,30	2.282	46
	24	2.918	0,30	875	18
	25	5.784	0,30	1.735	35
Totale aree residenziali di completamento	---	75.328	---	23.644	473
Aree commerciali di completamento	6	2.848	0,50	1.424	---
	21	7.772	0,50	3.886	---
Totale aree commerciali di completamento	---	10.620	---	5.310	---
Aree produttivi di completamento	5	8.626	0,50	4.313	---
	7	4.638	0,50	2.319	---
	8	3.811	0,50	1.906	---
	9	10.741	0,00	0	---
	18	1.586	0,50	793	---
	22	5.488	0,50	2.744	---
	26	4.950	0,50	2.475	---
Totale aree produttive di completamento	---	39.840	---	14.550	---
TOTALE	---	125.788	---	43.503	473

Tabella 16: Quantificazione complessiva dei lotti liberi edificabili

I lotti liberi inseriti all'interno dei Tessuti urbani consolidati residenziali di tipo *TCR 1* e *TCR 2* sono caratterizzati da una potenziale capacità edificatoria in grado di generare un quantitativo di abitanti teorici determinato con le modalità di calcolo contenute nella seguente tabella:

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE LOTTI LIBERI (mq)	INDICE UF (mq / mq)	SLP MAX EDIFICABILE (mq)	ABITANTI INSEDIABILI (SLP : 50 mq/ab)
TCR 1	2'987 mq	0,65	1'942	39
TCR 2	72'340 mq	0,30	21'702	434
TOTALE			23'644	473

Tabella 17: incremento di capacità insediativa generata dall'attuazione del Piano delle Regole

Pertanto, la completa saturazione delle opportunità edificatorie contenute nel Piano delle Regole comporta l'insediamento di 473 abitanti teorici (l'abitante teorico viene stabilito attribuendo a ciascuno di essi una SLP pari a 50 mq); a tale quantitativo occorre sommare la stima effettuata dal Documento di Piano relativa agli abitanti insediabili negli edifici extragricoli presenti nel tessuto rurale a seguito di eventuali cambi di destinazione d'uso. Pertanto la capacità insediativa generata dal Piano delle Regole ammonta a: 473 ab + 10 ab = 483 ab.