

Unione Campospinoso Albaredo

Provincia di Pavia



Variante Parziale al PGT

LR n. 12/05 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.

LR n. 31/14 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo
e per la riqualificazione del suolo degradato" e s.m.i.

ELABORATO R - Relazione illustrativa

progettista

arch. Cristiano Carlo Alberti

piazzale Trieste n. 14 - 27049 STRADELLA (PV)

Albo degli Architetti P.P. e C. di Pavia n. 696

presidente dell'Unione Campospinoso Albaredo

dr.ssa Olga Volpin

responsabile della struttura n. 3

geom. Fabio Migliavacca

INDICE

1.	Introduzione – Il P.G.T. Vigente	pag. 02
2.	Normativa di riferimento	pag. 04
3.	Iter ed obiettivi	pag. 06
4.	Azioni di piano	pag. 08
5.	Quantificazione delle variazioni intervenute	pag. 21
6.	Verifiche urbanistiche: ricalcolo della capacità insediativa di piano e controllo degli standard urbanistici	pag. 21
7.	Verifica Bilancio Ecologico del Suolo	pag. 23
8.	Modifiche N.T.A.	pag. 26
9.	Sintesi delle modifiche intervenute	pag. 30
10.	Elementi costitutivi della Variante Parziale al P.G.T.	pag. 31

1. INTRODUZIONE – IL P.G.T. VIGENTE

L'Unione Campospinoso Albaredo è provvista di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con la deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 3 del 17.03.2009 e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 37 del 11.11.2009; l'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 28 del 14.07.2010, data a partire dalla quale il P.G.T. ha assunto piena efficacia.

Il P.G.T. è stato oggetto delle seguenti due Varianti Parziali:

- la prima, adottata con deliberazione assembleare dell'Unione Campospinoso Albaredo n. 20 del 17.11.2014 e successivamente approvata con deliberazione n. 4 del 26.02.2015 (avviso di avvenuta approvazione pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 29.04.2015), è stata finalizzata, da un lato, ad aggiornare lo strumento urbanistico, in particolare il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, a nuove esigenze di carattere insediativo espresse dalla popolazione e, dall'altro, ad adeguare la normativa di attuazione, in forza delle mutate condizioni socio-economiche del territorio;
- la seconda, adottata con deliberazione assembleare dell'Unione Campospinoso Albaredo n. 20 del 09.11.2016 e successivamente approvata con deliberazione n. 13 del 08.05.2017 (avviso di avvenuta approvazione pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 26.07.2017) è stata finalizzata alla riduzione consumo di suolo, alla revisione degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e ad aggiustamenti di carattere normativo.

Il P.G.T. vigente può essere sinteticamente descritto attraverso i seguenti parametri quantitativi:

Popolazione	Abitanti insediabili
Stabilmente residente al 31.12.2007	1.072 ab
Insiediabile da Documento di Piano	374 ab
Insiediabile da Piano delle Regole	516 ab
Insiediabile da Piano dei Servizi	0 ab
TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA di P.G.T.	1.962 ab

Tabella 1: Capacità insediativa residenziale teorica di P.G.T.

Servizi locali	Superficie
Esistenti e in fase di realizzazione	51.109 mq
Di progetto (da Piano dei Servizi)	53.880 mq
Di progetto di quartiere (da Documento di Piano)	23.844 mq
TOTALE SERVIZI LOCALI	128.833 mq

Tabella 2: Dotazione di aree per servizi di P.G.T.

Dal raffronto delle suddette tabelle si evince che la dotazione pro – capite di aree per servizi ammonta a $(128.833 \text{ mq} : 1.962 \text{ ab}) = 65,66 \text{ mq} / \text{ab}$, valore che soddisfa ampiamente i requisiti minimi stabiliti per legge (comunque prevista dalla L.R. n. 12/05 nel quantitativo minimo di 18 mq/ab unicamente per i comuni con popolazione maggiore di 2'000 ab).

Dal punto di vista produttivo, la capacità edificatoria determinata dal PGT è pari a 38.244 mq di Su (20.844 mq prevista dal Documento di Piano + 17.400 mq prevista dal Piano delle Regole), distribuita su un'estensione territoriale complessiva di 88.290 mq.

Per quanto concerne gli usi commerciali, la capacità edificatoria determinata dal PGT è pari a 9.697,50 mq di Su (4.387,50 mq prevista dal Documento di Piano + 5.310 mq prevista dal Piano delle Regole), distribuita su un'estensione territoriale complessiva di 20.370 mq.

Nella pagina seguente è contenuta la tabella che riporta la distribuzione degli ambiti territoriali in cui è suddiviso il territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo.

Atto di P.G.T.	Ambito	Denominazione	Estensione (mq)	%
----------------	--------	---------------	-----------------	---

D.P.	ATR	Ambiti di trasformazione Residenziali	96'450	0,78
	ATP	Ambiti di trasformazione Produttivi	46'320	0,37
	ATC	Ambiti di trasformazione Commerciali	9'750	0,08
	Totale		152'520	1,23

P.R.	NS	Edifici e nuclei di interesse storico	11'635	0,09
	TCR 1	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale	156'995	1,27
	TCR 2	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale	326'690	2,64
	TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	163'880	1,32
	TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo	66'120	0,53
	PAR	Piano Attuativo in itinere prevalentemente residenziale	31'490	0,25
	PAP	Piano Attuativo in itinere prevalentemente produttivo	61'200	0,50
	TA	Tessuto Agricolo di cui	2'565'770	20,75
	TAA	Tessuto Agricolo di Rispetto dell'abitato	(163'120)	(1,32)
	TACc	Tessuto Agricolo di Consolidam. delle attività agricole e dei caratteri connotativi	6'354'255	51,40
	TAG	Tessuto Agricolo per attività agrituristiche	4'635	0,04
	TACn	Tessuto Agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici	1'948'195	15,76
	A4G	Ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica (sovrapposto ad altri ambiti)	(2'714'030)	(21,95)
	AVP	Ambito a Verde Privato	109'935	0,89
	AB	Ambito Boscato	303'945	2,46
Totale			12'104'690	97,92

P.S.	SE	Servizi esistenti	51'379	0,42
	SP	Servizi in progetto	53'710	0,43
	SQ	Servizi di quartiere (compresi nei Piani Attuativi)	(23'844)	(0,19)
	Totale		105'089	0,85

TOTALE			12'362'299	100
---------------	--	--	-------------------	------------

Tabella 3: Quantificazione complessiva del P.G.T.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

2.1.

Contenimento del consumo di suolo e L.R. 12/05

La principale normativa di riferimento in materia urbanistica di Regione Lombardia è attualmente rappresentata dalla L.R. n. 12/05 “Legge per il governo del territorio”, oggetto di alcune modifiche e limitazioni attuative a seguito dell’entrata in vigore della L.R. n. 31/14 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” e s.m.i.

Recentemente è entrata in vigore la L.R. n. 18/19 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”: tale disposto normativo, che apporta modifiche sia alla L.R. n. 12/05 che alla L.R. n. 31/14, ha lo scopo di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, completando la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo; la legge punta a promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante.

Stante il quadro disciplinare di riferimento, ai fini delle valutazioni circa l’ammissibilità delle azioni possibili sul P.G.T. attuabili con una Variante Parziale di P.G.T., trova attualmente applicazione l’art. 5 (norma transitoria) della L.R. n. 31/14, che stabilisce quanto segue:

- il comune può approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell’articolo 2, comma 1 della medesima legge regionale, e riferito alle previsioni del P.G.T. vigente alla data di entrata in vigore della legge.
- A seguito dell’integrazione del P.T.R. alla L.R. n. 31/14, le succitate fattispecie di varianti devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal P.T.R. per contenere il consumo di suolo; a far tempo da tale data i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il P.G.T. ai contenuti dell’integrazione del P.T.R., configurandosi come adeguamento alla L.R. n. 31/14 senza attendere il preventivo adeguamento del P.T.C.P.

L’approvazione dell’integrazione del P.T.R. alla L.R. n. 31/14 è intervenuta con deliberazione del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19.12.2018: tale atto ha acquistato efficacia con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 13.03.2019. A seguito del primo monitoraggio del consumo di suolo sviluppato nel biennio 2019-2020, è stato inoltre approvato dal consiglio regionale l’aggiornamento 2021 dell’integrazione del P.T.R. con deliberazione n. 2064 del 24 novembre 2021 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 49 del 7 dicembre 2021), in allegato alla nota di aggiornamento al documento di economia e finanza regionale (NADEFR 2021).

La Variante Parziale al P.G.T. deve quindi, da un lato, risultare circoscritta a fattispecie di intervento compatibili con i succitati limiti normativi e, dall’altro, risultare coerente con i “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” facenti parte integrante e sostanziale del vigente P.T.R.

Inoltre, la Variante Parziale al P.G.T. deve altresì tenere in debita considerazione il fatto che la Provincia di Pavia ha adeguato il proprio P.T.C.P. ai contenuti della L.R. 12/05 con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 30/26209 del 23 aprile 2015 (avviso di approvazione pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 9 settembre 2015). All’interno di tale strumento si pone particolare evidenza alla perimetrazione degli Ambiti agricoli strategici, che assume efficacia prevalente nei confronti del vigente P.G.T. fino all’approvazione dell’adeguamento di quest’ultimo al P.T.C.P.: in tali ambiti occorre fare riferimento alle disposizioni di cui al titolo III della Normativa di Attuazione.

2.2.

Obiettivi di variante

Alla luce di quanto riportato nel paragrafo precedente, la motivazione principale che ha indotto l’ente locale ad intraprendere l’iter formativo della presente Variante Parziale al vigente P.G.T. deriva dalla necessità di perseguire i seguenti obiettivi:

1. valutare la sussistenza di proposte di modificazione puntuali della disciplina urbanistica degli usi dei suoli da parte della popolazione, alla luce delle limitazioni introdotte dalla L.R. 31/14 (art. 5 – norma transitoria) e compatibilmente con i criteri regionali delle politiche di riduzione del consumo di suolo e con le disposizioni del vigente P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento);
2. valutare le richieste di modifiche di carattere viabilistico, normativo ed insediativo effettuate dall’Ufficio Tecnico, manifestatesi durante la fase applicativa dello strumento urbanistico.

2.3

Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS

La presente Variante Parziale presenta potenziali elementi di variazione per ciascun atto di P.G.T.

L'Allegato 1b della D.G.R. n. IX/761 del 10 novembre 2010 *Determinazione delle procedure per la Valutazione Ambientale di piani e programmi – V.A.S. (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica e integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. VIII/6420 e 30 dicembre 2009, n. VIII/10971* stabilisce che le varianti al Documento di Piano siano di norma assoggettate a VAS, ad eccezione delle fattispecie per le quali sussiste la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

- a) le varianti non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche (Valutazione dell'Impatto Ambientale di determinati progetti pubblici e privati);
- b) le varianti non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche);
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

In tal caso, qualora sussistano le tre condizioni, si procede a verifica di assoggettabilità alla VAS.

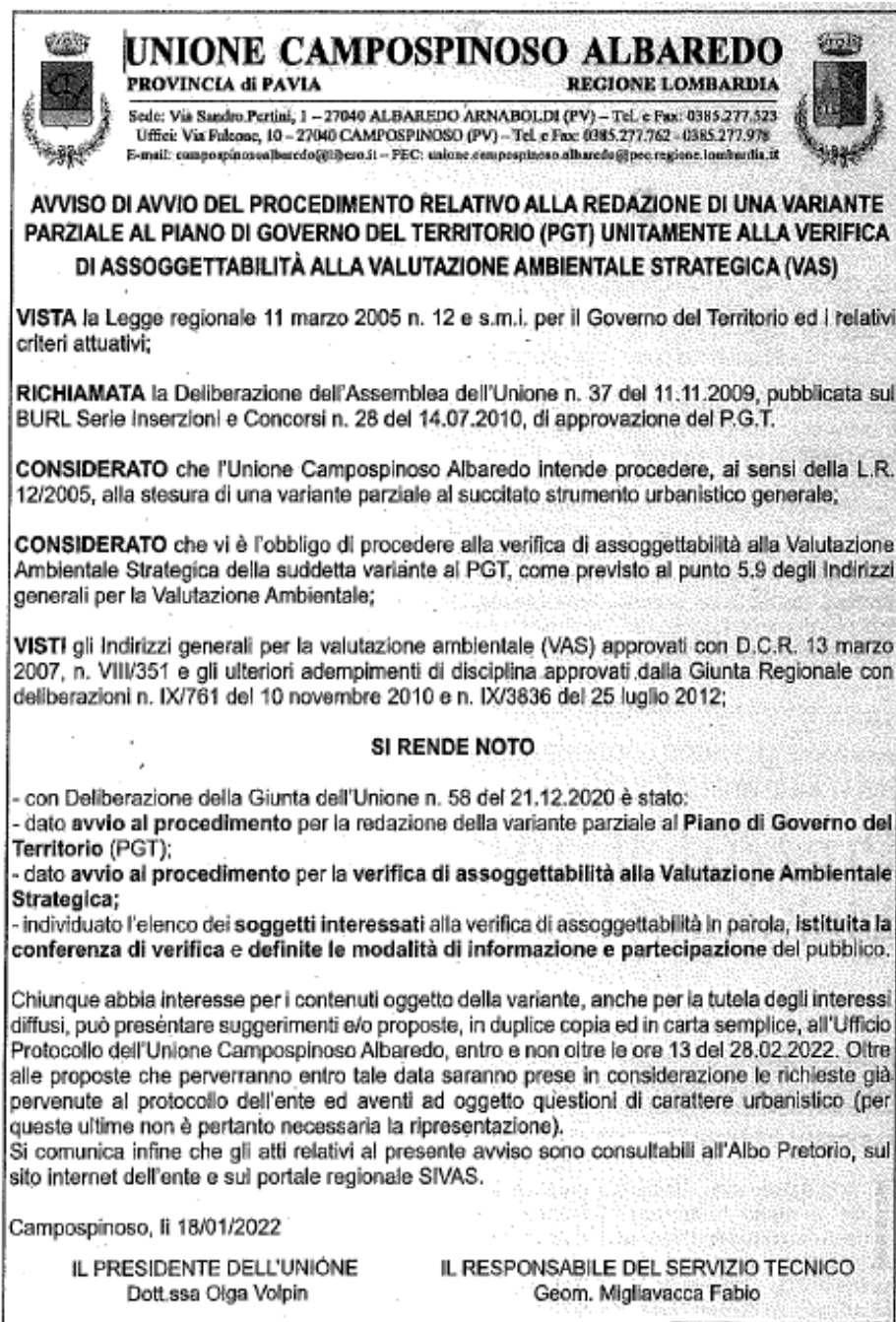
Per quanto riguarda le varianti al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, trova invece applicazione il comma 2 bis dell'art. 4 della L.R. 12/05, come modificata dalla L.R. n. 4/12, dove è previsto che le stesse siano soggette a verifica di assoggettabilità a VAS. Tale disposto normativo è altresì suffragato dalla D.G.R. n. IX/3836 del 25 luglio 2012 *Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al piano dei servizi e piano delle regole.*

3. ITER ED OBIETTIVI

3.1 Iter formativo

A seguito della richiamata volontà di procedere alla revisione dello strumento urbanistico, l'ente locale ha avviato, con deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 21.12.2020, il procedimento relativo alla redazione di una Variante Parziale al vigente P.G.T. unitamente al procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica – VAS.

Nel rispetto dei criteri di trasparenza e partecipazione delle scelte amministrative, è stato reso pubblico l'avviso di avvio del procedimento, conformemente ai disposti dell'art. 13 comma 2 della L.R. 12/05, anche attraverso la pubblicazione sul quotidiano locale "La Provincia Pavese", affinché chiunque avesse interesse, anche per la tutela degli "interessi diffusi", avrebbe potuto inoltrare all'ente locale suggerimenti e/o proposte entro la data del 28 febbraio 2022.



UNIONE CAMPOSPINOSO ALBAREDO
PROVINCIA di PAVIA REGIONE LOMBARDIA

Sede: Via Sandro Pertini, 1 – 27040 ALBAREDO ARNABOLDI (PV) – Tel. e Fax: 0385.277.523
Ufficio: Via Falcone, 10 – 27040 CAMPOSPINOSO (PV) – Tel. e Fax: 0385.277.762 - 0385.277.978
E-mail: campospinosoalbaredo@libero.it – PEC: unione.campospinoso.albaredo@pec.regione.lombardia.it

AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA REDAZIONE DI UNA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) UNITAMENTE ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

VISTA la Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. per il Governo del Territorio ed i relativi criteri attuativi;

RICHIAMATA la Deliberazione dell'Assemblea dell'Unione n. 37 del 11.11.2009, pubblicata sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 28 del 14.07.2010, di approvazione del P.G.T.

CONSIDERATO che l'Unione Campospinoso Albaredo intende procedere, ai sensi della L.R. 12/2005, alla stesura di una variante parziale al succitato strumento urbanistico generale;

CONSIDERATO che vi è l'obbligo di procedere alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della suddetta variante al PGT, come previsto al punto 5.9 degli Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale;

VISTI gli Indirizzi generali per la valutazione ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con deliberazioni n. IX/761 del 10 novembre 2010 e n. IX/3836 del 25 luglio 2012;

SI RENDE NOTO

- con Deliberazione della Giunta dell'Unione n. 58 del 21.12.2020 è stato:
- dato **avvio al procedimento** per la redazione della variante parziale al **Piano di Governo del Territorio (PGT)**;
- dato **avvio al procedimento** per la **verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica**;
- individuato l'elenco dei **soggetti interessati** alla verifica di assoggettabilità in parola, **istituita la conferenza di verifica e definite le modalità di informazione e partecipazione** del pubblico.

Chiunque abbia interesse per i contenuti oggetto della variante, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e/o proposte, in duplice copia ed in carta semplice, all'Ufficio Protocollo dell'Unione Campospinoso Albaredo, entro e non oltre le ore 13 del 28.02.2022. Oltre alle proposte che perverranno entro tale data saranno prese in considerazione le richieste già pervenute al protocollo dell'ente ed aventi ad oggetto questioni di carattere urbanistico (per queste ultime non è pertanto necessaria la rappresentazione).

Si comunica infine che gli atti relativi al presente avviso sono consultabili all'Albo Pretorio, sul sito internet dell'ente e sul portale regionale SIVAS.

Campospinoso, lì 18/01/2022

IL PRESIDENTE DELL'UNIONE
Dott.ssa Olga Volpin

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Geom. Migliavacca Fabio

Figura 1: avviso di avvio del procedimento (estratto da "La Provincia Pavese" del 23.01.2022)

L'avviso è stato altresì pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 26.01.2022

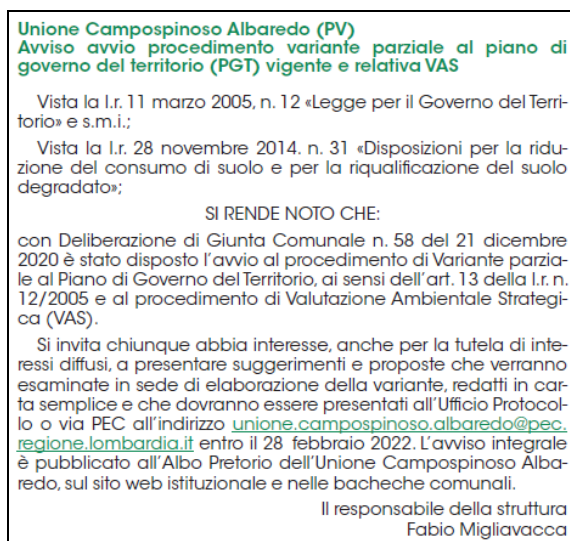


Figura 2: estratto avviso pubblicato sul BURL SAC n. 4 del 26.01.2022

L'avviso è stato infine pubblicato anche sul sito istituzionale dell'ente <https://www.unione.campospinosoalbaredo.pv.it/> all'interno della sezione "Notizie"



Figura 3: estratto avviso pubblicato sul sito internet istituzionale dell'ente

3.2

Obiettivi

Gli obiettivi specifici perseguiti dall'attuazione della presente Variante al P.G.T. possono essere così sintetizzati:

Obiettivi specifici
Ob. 1 Valutazione delle proposte di variazione delle destinazioni d'uso dei suoli Analisi delle istanze di modifica pervenute presso gli uffici comunali: valutazione puntuale, sintesi della richiesta, procedibilità ed azioni ammissibili secondo il panorama legislativo vigente in materia. Predisposizione di un documento di risposta, eventualmente organizzato per gruppi omogenei di tematica; modifiche degli elaborati di P.G.T. conseguenti all'accoglimento parziale o totale delle richieste ammissibili.
Ob. 2 Valutazione delle istanze avanzate dall'Ufficio Tecnico / Pubblica Amministrazione relative a modifiche di carattere viabilistico, di uso dei suoli e normativo Aggiornamento in ordine al miglioramento e all'implementazione degli aspetti applicativi del P.G.T.; modifica delle destinazioni d'uso dei suoli.

Tabella 4: Obiettivi della Variante Parziale al P.G.T.

4. AZIONI DI PIANO

4.1

Valutazione delle proposte di variazione delle destinazioni d'uso dei suoli (Ob. 1)

Le pagine seguenti contengono l'elenco delle istanze presentate presso l'Ufficio Protocollo dell'ente a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento della Variante Parziale al P.G.T., avvenuto sul quotidiano locale "La Provincia Pavese", sul BURL e sul sito internet istituzionale.

I contenuti di ciascuna proposta sono stati sintetizzati in modo da pervenire ad un rapido raffronto dei contenuti, estrapolando i seguenti dati:

- la data di presentazione ed il relativo numero progressivo attribuito dall'Ufficio Protocollo
- i riferimenti catastali (NCT e NCEU, Foglio e mappale)
- la destinazione urbanistica attuale e la fattispecie di variazione richiesta

L'Ente Locale ha ritenuto valutare anche le richieste pervenute anteriormente alla pubblicazione dell'originario avviso di avvio del procedimento e successivamente alla scadenza dell'avviso, che avessero attinenza con gli obiettivi posti alla base della redazione della presente Variante Parziale, in ottemperanza al principio di allargamento della base partecipativa in fase di revisione dello strumento urbanistico.

#	Data (prot. n.)	Identificativo catastale	Classificazione P.G.T. vigente	Proposta di modifica
1	16/02/2017 (248)	F 1 P 307-313 (Campospinoso)	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – "TCR2"	Verde Privato
2	31/03/2017 (537)	F 3 P 566 (Campospinoso)	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – "TCR1"	Tessuto agricolo
3	14/04/2017 (654)	F 4 P 146 (Albaredo A.)	Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi – "TACc"	Verde Privato
4	21/04/2017 (686)	F 3 P 172-176 (Albaredo A.)	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – "TCR1"	Verde Privato
5	27/06/2018 (1178)	F 1 P 146-238-642-646 F 2 P 359-349 F 3 P 208 F 4 P 15-73-38-41 (Campospinoso)	Tessuto agricolo "TA" (F1: P 146-238-642; F2: P 349-359; F3: parte P 208; F4: P 38) Tessuto agricolo di rispetto dell'abitato "TAA" (F4: P 15-41-73) Servizio in progetto (F1: P 646) Tessuto residenziale "TCR1" (F3: parte P 208) Tessuto residenziale "TCR2" (F3: parte P 208)	Tessuto Agricolo - TA
6	08/01/2021 (22) 17/09/2016 (1993)	F 5 P 164 (Albaredo A.)	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – "TCR2"	Zona agricola
7	09/03/2021 (416)	F 5 P 542-617 (Campospinoso)	Tessuto agricolo per attività agrituristiche – "TAG"	Zona residenziale
8	11/03/2021 (429)	F 7 P 64 (Albaredo A.)	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – "TCR1"	Modifica art. 6 c. 1.4 (costruzioni a confine)
9	28/09/2021 (1840)	F 1 P 146-238-239-642-646 F 2 P 359-349 F 4 P 38-41-99-524-526 (Campospinoso)	Tessuto agricolo "TA" (F1: P 146-238-239-642; F2: P 349-359; F4: P 38) Tessuto agricolo di rispetto dell'abitato "TAA" (F4: P 41-99-524-526) Servizio in progetto (F1: P 646)	No edificabili

10	12/10/2021 (1948)	F 4 P 136-140 (Albaredo A.)	Parte Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – “TCR1” Parte Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – “TCR2” (PdC Conv) Parte Tessuto agricolo “TA”	Zona agricola
11	09/11/2021 (2130)	F 1 P 243 (Campospinoso)	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale “ATR5”	Uso agricolo
12	09/12/2021 (2375) 11/02/2017 (223)	F 2 P 90 (Albaredo A.)	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – “TCR1”	Agricolo
13	01/02/2022 (228) 30/07/2016 (1564)	F 5 P 123-161 (Campospinoso)	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale “ATR5”	Tessuto agricolo di rispetto dell’abitato “TAA”
14	25/02/2022 (402)	F 5 P 659 (Campospinoso)	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale “ATR5”	Zona agricola
15	28/03/2022 (612)	F 4 P 531 (Campospinoso)	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – “TCR2” (PdC Conv)	Stralcio della modalità di attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato o Zona agricola
16	29/03/2022 (623)	F 4 P 612 (Campospinoso)	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – “TCR2” (PdC Conv)	Zona agricola
17	27/04/2022 (774)	F 4 P 615 (Campospinoso)	Parte Ambito a Verde Privato (AVP) Parte Ambiti per la viabilità	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – “TCR2” e mantenimento della previsione viabilistica

Tabella 5: elenco delle proposte di variazione pervenute presso gli uffici comunali

La lettura comparata delle richieste determina il riconoscimento dei sottoelencati gruppi tematici omogenei, ognuno dei quali caratterizzato da una connotazione urbanistica prevalente qualificante

A) Incremento consumo di suolo

n. 3

Trattasi complessivamente di n. 1 richiesta di trasformazione di porzioni di tessuto agricolo in ambiti a verde privato, che comportano incremento di consumo di suolo sulla base dei contenuti della L.R. n. 31/14 e dei “criteri” del vigente P.T.R.

B1) Riduzione del consumo di suolo e stralcio di previsioni edificatorie nel Documento di Piano

n. 11 – 13 – 14

Trattasi complessivamente di n. 3 richieste di stralcio di previsioni di carattere edificatorio di espansione, riguardanti l’uso residenziale, in quanto ritenute non più conformi alle mutate esigenze della proprietà.

B2) Riduzione del consumo di suolo e stralcio di previsioni edificatorie nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi

n. 2 – 5 – 6 – 9 – 10 – 12 – 15 – 16

Trattasi di n. 8 richieste di stralcio di previsioni sia di carattere edificatorio di completamento riguardanti l’uso residenziale, in quanto ritenute non più conformi alle mutate esigenze della proprietà, sia di insediamento di nuovi servizi pubblici.

C) Variazioni di destinazioni d’uso di ambiti del Piano delle Regole

n. 1 – 4 – 7 – 17

Trattasi complessivamente di n. 4 istanze di modifiche di ambiti appartenenti alle superfici urbanizzate / urbanizzabili, come definite dal P.T.R., per i quali si domanda la possibilità di apportare una variazione in ambiti a verde privato e a tessuto residenziale di completamento.

D) Modifiche normative del Piano delle Regole

n. 8

Trattasi di n. 1 richiesta che concerne la modifica dell’attuale disciplina delle modalità costruttive dei fabbricati da erigere lungo i confini di proprietà.

Per ciascuna istanza di variazione viene predisposta una scheda di valutazione che, a partire dalla sintetica descrizione delle modifiche urbanistiche proposte, giunge a motivare, dal punto di vista tecnico coerentemente con gli indirizzi pianificatori espressi dall'ente, il giudizio di accoglimento, accoglimento parziale o di non accoglimento.

Nei casi di accoglimento (totale o parziale), vengono forniti adeguati approfondimenti relativi alle azioni di variante determinate da ogni specifica richiesta, che possono ad esempio comportare modifiche di carattere quantitativo degli ambiti, variazioni della capacità insediativa di piano, integrazioni ed aggiornamenti di carattere normativo, ecc.

Legenda Giudizio: 😊 proposta accoglibile 😐 proposta parzialmente accoglibile ☹️ proposta non accoglibile

Per ragioni di immediatezza espositiva, tutte le succitate proposte sono state cartografate nelle tavole riferite alla “Disciplina dei tessuti edificati e agricoli” del vigente Piano delle Regole, che riporta in maniera sinottica le previsioni riferite ai tre atti del PGT. Ciascuna proposta, numerata e perimetrata, viene corredata di una breve scheda di riferimento atta ad illustrare la modifica suggerita, la superficie interessata ed il giudizio formulato (accoglimento/non accoglimento/parziale accoglimento). Gli elaborati grafici di riferimento risultano i seguenti:

- Tavola A – Individuazione delle proposte di variazione pervenute agli atti. Albaredo SS 617- scala R. 1:2.000
- Tavola B – Individuazione delle proposte di variazione pervenute agli atti. Albaredo Baselica - scala R. 1:2.000
- Tavola C – Individuazione delle proposte di variazione pervenute agli atti. Campospinoso - scala R. 1:2.000

La documentazione grafica variata dalla proposta di variante viene elencata nel successivo Capitolo 10; per ragioni di maggiore efficacia e comprensibilità delle scelte effettuate, si demanda alla successiva fase di approvazione l'aggiornamento del fascicolo normativo (Allegato N), coordinato ed integrato con le modifiche specificate al successivo Capitolo 8.

GRUPPO A – INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO

La proposta riguarda:

- l'individuazione di un ambito a verde privato in un contesto classificato come tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi;

Essa è qualificabile come incremento del consumo di suolo, corrispondente alla trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte del P.G.T., non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale (ex art. 2, comma 1, lett. c), L.R. n. 31/14).

Il sedime risulta inoltre attualmente ricompreso negli ambiti agricoli strategici (A.A.S.) disciplinati dal vigente P.T.C.P. (approvato con D.C.P. n. 30 del 23.04.2015, attualmente in fase di revisione in adeguamento ai contenuti della L.R. n. 31/14); tale classificazione assume efficacia prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, fino all'approvazione del P.G.T. in adeguamento al P.T.C.P. revisionato, che avverrà con futuro procedimento di variante generale allo strumento urbanistico.

La sottostante scheda sintetizza il contenuto della richiesta e le correlate valutazioni tecniche formulate a supporto delle decisioni intraprese, dettate in via generale dalle argomentazioni sopra esposte ed eventuali ulteriori specifiche considerazioni richiamate di seguito.

#	P.G.T. vigente	Proposta di modifica	Superficie	A.A.S. P.T.C.P.	Giudizio
3	Tessuto Agricolo di Consolidamento delle Attività Agricole e dei Caratteri connotativi – “TACc” – art. 61	Ambito a Verde Privato – AVP – art. 67	1.300 mq	Si - Ambiti con valenza paesaggistica – Art. III-2 comma 1 let.b	
	Ulteriori considerazioni: la richiesta potrà essere eventualmente valutata in sede di revisione generale del P.G.T. in adeguamento ai principi di riduzione del consumo di suolo derivanti dal P.T.R. e dal P.T.C.P; in tale occasione verrà altresì presa in considerazione l'opportunità di proporre modifiche alla perimetrazione degli ambiti agricoli strategici, in conformità alla disciplina vigente. Tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato, con la presente variante parziale il medesimo viene ricondotto tra gli edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli, disciplinati dall'art. 64 delle N.T.A.				

GRUPPO B1 – RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E STRALCIO DI PREVISIONI EDIFICATORIE NEL D.P.

Le proposte afferiscono principalmente al tema della riduzione del consumo di suolo in quanto riguardano ipotesi di stralcio di un comparto edificabile di espansione (A.T.R. 5) con conseguente contrazione della capacità edificatoria: risultano generalmente accoglibili le fattispecie di azioni riferibili alla trasformazione di ambiti di trasformazione di tipo residenziale, prevalentemente posti a margine dell'abitato, in ambiti agricoli.

Le sottostanti schede sintetizzano i contenuti delle richieste pervenute e le correlate valutazioni tecniche formulate a supporto delle decisioni intraprese, dettate in via generale dalle argomentazioni sopra esposte ed eventuali ulteriori specifiche considerazioni richiamate di seguito.

#	P.G.T. vigente Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale "ATR5"	Proposta di modifica Agricolo		Superficie 13.050 mq	A.A.S. P.T.C.P. NO	Giudizio
11	Ulteriori considerazioni: anche alla luce di quanto stabilito per la proposta n. UT3 (si vedano le determinazioni specificatamente assunte nel successivo paragrafo 4.3), il sedime viene ricompreso in Tessuto Agricolo di Rispetto dell'Abitato – TAA – art. 60 in quanto trattasi di stralcio di previsioni edificatorie residenziali di espansione urbana e di riconversione ad uso agricolo. La variazione della capacità edificatoria è calcolata al successivo capitolo 6.					
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta		
		"ATR5" art. 28 + scheda	- 13.050 mq	"TAA" art. 60	+ 13.050 mq	

#	P.G.T. vigente Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale "ATR5"	Proposta di modifica Tessuto Agricolo di Rispetto dell'Abitato		Superficie 13.210 mq	A.A.S. P.T.C.P. NO	Giudizio
13	Ulteriori considerazioni: valgono le valutazioni formulate per la precedente proposta n. 11. La variazione della capacità edificatoria è calcolata al successivo capitolo 6.					
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta		
		"ATR5" art. 28 + scheda	- 13.210 mq	"TAA" art. 60	+ 13.210 mq	

#	P.G.T. vigente Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale "ATR5"	Proposta di modifica Agricolo		Superficie 3.750 mq	A.A.S. P.T.C.P. NO	Giudizio
14	Ulteriori considerazioni: valgono le valutazioni formulate per la precedente proposta n. 11. La variazione della capacità edificatoria è calcolata al successivo capitolo 6.					
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta		
		"ATR5" art. 28 + scheda	- 3.750 mq	"TAA" art. 60	+ 3.750 mq	

GRUPPO B2 – RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E STRALCIO DI PREVISIONI EDIFICATORIE NEL P.R. E NEL P.S.

Le proposte afferiscono al tema della riduzione del consumo di suolo in quanto riguardano in prevalenza ipotesi di stralcio di lotti edificabili e di aree per servizi di previsione, con conseguente contrazione della capacità edificatoria: risultano generalmente accoglibili le fattispecie di azioni riferibili alla trasformazione di tessuti e comparti edificabili di tipo residenziale, prevalentemente posti a margine dell'abitato, in ambiti agricoli e/o a verde privato, così come gli stralci di previsioni di pubblica utilità in favore di un ritorno ad usi rurali.

Le sottostanti schede sintetizzano i contenuti delle richieste pervenute e le correlate valutazioni tecniche formulate a supporto delle decisioni intraprese, dettate in via generale dalle argomentazioni sopra esposte ed eventuali ulteriori specifiche considerazioni richiamate di seguito.

#	P.G.T. vigente	Proposta di modifica	Superficie	A.A.S. P.T.C.P.	Giudizio	
	Tessuto Urbano Consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1 – art. 54	Tessuto agricolo – TA – art. 59	1.600 mq	NO		
2	Ulteriori considerazioni: trattandosi di sedime che non è stato individuato come lotto libero in sede di redazione del P.G.T., la variazione non determina una modifica della capacità edificatoria.					
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta		
		“TCR1” art. 54	- 1.600 mq	“TA” art. 59		+ 1.600 mq

#	P.G.T. vigente	Proposta di modifica	Superficie	A.A.S. P.T.C.P.	Giudizio	
	<i>in parte</i> Tessuto Agricolo – “TA” – art. 59 <i>in parte</i> Tessuto Agricolo di rispetto dell’abitato – “TAA” – art. 60 <i>in parte</i> Ambiti per servizi – art. 88 <i>in parte</i> Tessuto Urbano Consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1 – art. 54 <i>in parte</i> Tessuto Urbano Consolidato a media densità prevalentemente residenziale – TCR2 – art. 55	Tessuto Agricolo – TA – art. 59	varie	Si in parte - Ambiti di prevalente interesse produttivo – Art. III-2 comma 1 let.a		
5	<u>Ulteriori considerazioni:</u> si fa presente che la maggior parte dei terreni oggetto di istanza (Foglio 1 mappali 146-238-642, Foglio 2 mappali 349-359, Foglio 4 mappale 38) risulta già classificato come Tessuto Agricolo – TA e quindi la richiesta appare non pertinente. Non risulta accoglibile la proposta di classificare i terreni individuati al Foglio 4 mappali 15-41-73 come Tessuto Agricolo – TA, in quanto l’attuale classificazione (Tessuto Agricolo di rispetto dell’abitato – TAA) è stata apposta in sede di redazione del P.G.T. a salvaguardia dei sedimi inedificati di interfaccia tra il sistema urbano ed il contesto rurale. Trovano accoglimento le proposte di stralcio delle quote di edificabilità presenti sui terreni identificati al Foglio 1 mappale 646 (area per servizi in progetto) e al Foglio 3 mappale 208 (superfici residuali edificabili residenziali di completamento). Lo stralcio della previsione di servizi pubblici in progetto risulta inoltre coerente con le determinazioni specificatamente assunte nella valutazione della proposta n. UT1 (a tale proposito si rimanda alla lettura del successivo paragrafo 4.3).					
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta		
		“Ambiti per servizi” art. 88	- 4.600 mq	“TA” art. 59		+ 4.900 mq
		“TCR1” art. 54	- 150 mq			
		“TCR2” art. 55	- 150 mq			

#	P.G.T. vigente	Proposta di modifica	Superficie	A.A.S. P.T.C.P.	Giudizio	
6	Tessuto Urbano Consolidato a media densità prevalentemente residenziale – TCR2 – art. 55	Zona agricola	2.535 mq	NO		
	Ulteriori considerazioni: l'ambito viene ricompreso tra gli Ambiti a verde privato – art. 67 per analogia con i mappali inedificabili attigui ricompresi all'interno del tracciato della previsione viabilistica posta ad est dell'abitato di Baselica; trattandosi di sedime che non è stato individuato come lotto libero in sede di redazione del P.G.T., la variazione non determina una modifica della capacità edificatoria.					
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta		
		“TCR2” art. 55	- 2.300 mq	“AVP” art. 67		+ 2.300 mq

#	P.G.T. vigente	Proposta di modifica	Superficie	A.A.S. P.T.C.P.	Giudizio
9	<i>in parte</i> Tessuto Agricolo – “TA” – art. 59 <i>in parte</i> Tessuto Agricolo di rispetto dell’abitato – “TAA” – art. 60	Non edificabili	varie	Si - Ambiti di prevalente interesse produttivo – Art. III-2 comma 1 let.a	
	Ulteriori considerazioni: si fa presente che la maggior parte dei mappali oggetto di istanza (Foglio 1 mappali 146-238-642-646, Foglio 2 mappali 349-359, Foglio 4 mappali 38-41) costituisce riproposizione della precedente istanza n. 6, alla cui precedente scheda di risposta si rimanda. Non risultano invece pertinenti le richieste relative ai terreni identificati al foglio 1 mappale 239 e al Foglio 4 mappale 99, in quanto entrambi appaiono già classificati come “non edificabili” essendo ricompresi tra i tessuti agricoli.				

#	P.G.T. vigente	Proposta di modifica	Superficie	A.A.S. P.T.C.P.	Giudizio	
10	Tessuto Urbano Consolidato a media densità prevalentemente residenziale – TCR2 – art. 55 assoggettato a permesso di costruire convenzionato – art. 52	Zona agricola	4.700 mq	NO		
	Ulteriori considerazioni: il sedime viene ricondotto nel Tessuto Agricolo di Consolidamento delle Attività Agricole e dei Caratteri Connotativi – “TACc” – art. 61, in analogia alla classificazione dei tessuti rurali adiacenti. Trattandosi di sedime che è stato individuato come lotto libero in sede di redazione del P.G.T. (LL n. 1), la variazione determina una modifica della capacità edificatoria che viene calcolata al successivo capitolo 6. Si procede altresì allo stralcio della previsione viabilistica di collegamento tra la S.P. n. 73 e la strada comunale per Località Valle, la cui esecuzione era prevalentemente ipotizzata a carico del comparto in esame e che attualmente viene comunque ritenuta priva di attualità.					
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta		
		“TCR2” art. 55	- 4.700 mq	“TACc” art. 61		+ 4.700 mq

#	P.G.T. vigente	Proposta di modifica	Superficie	A.A.S. P.T.C.P.	Giudizio	
	Tessuto Urbano Consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1 – art. 54	Terreno agricolo	220 mq	NO		
12	Ulteriori considerazioni: il sedime viene ricondotto nel Tessuto Agricolo di Consolidamento delle Attività Agricole e dei Caratteri Connotativi – “TACc” – art. 61, in analogia alla classificazione dei tessuti rurali adiacenti. Trattandosi di sedime che non è stato individuato come lotto libero in sede di redazione del P.G.T., la variazione non determina una modifica della capacità edificatoria.					
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta		
		“TCR1” art. 54	- 220 mq	“TACc” art. 61		+ 220 mq

#	P.G.T. vigente	Proposta di modifica	Superficie	A.A.S. P.T.C.P.	Giudizio
	Tessuto Urbano Consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR2 – art. 55 assoggettato a permesso di costruire convenzionato – art. 52	Stralcio obbligo del Permesso di Costruire convenzionato o Zona agricola	3.355 mq	NO	
15	Ulteriori considerazioni: il sedime viene parzialmente ricondotto nel Tessuto Agricolo di Rispetto dell'Abitato – “TAA” – art. 60, in analogia alla classificazione dei tessuti rurali adiacenti, in modo da riconfigurare un lotto edificabile di dimensioni più contenute assoggettato ad edificabilità diretta. Trattandosi di sedime che è stato individuato come lotto libero in sede di redazione del P.G.T. (LL n. 23), la variazione determina una modifica della capacità edificatoria che viene calcolata al successivo capitolo 6. Rimane invece inalterata la destinazione d'uso della porzione di mappale interessata dalla fascia di rispetto del reticolo idrico.				☹️
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta	
		“TCR2” art. 55	- 1.500 mq	“TAA” art. 60	+ 1.500 mq

#	P.G.T. vigente	Proposta di modifica	Superficie	A.A.S. P.T.C.P.	Giudizio
	Tessuto Urbano Consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR2 – art. 55 assoggettato a permesso di costruire convenzionato – art. 52	Zona agricola	4.885 mq	NO	
16	Ulteriori considerazioni: il sedime viene ricondotto nel Tessuto Agricolo di Rispetto dell'Abitato – “TAA” – art. 60, in analogia alla classificazione dei tessuti rurali adiacenti. Trattandosi di sedime che è stato individuato come lotto libero in sede di redazione del P.G.T. (LL n. 25), la variazione determina una modifica della capacità edificatoria che viene calcolata al successivo capitolo 6.				😊
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta	
		“TCR2” art. 55	- 4.885 mq	“TAA” art. 60	+ 4.885 mq

GRUPPO C – VARIAZIONI DI DESTINAZIONI D'USO

Le proposte afferiscono alla modifica della destinazione d'uso principale verso usi che comunque sono ricompresi tra le superfici classificabili come urbanizzate ed urbanizzabili dal P.G.T. Le modifiche suggerite interessano aree edificate ed edificabili per le quali si propone, da un lato, la classificazione come ambiti edificabili di tipo residenziale e, dall'altro, la retrocessione ad ambiti a verde privato o ad aree per servizi: negli ambiti a verde privato è sempre ammessa, seppur con notevoli limitazioni e restrizioni, attività edilizia correlata all'attuazione di edifici accessori e pertinenziali all'uso residenziale.

Nello specifico una proposta si riferisce alla trasformazione di un tessuto edificato, attualmente destinato ad attività agrituristica, ad ambito residenziale di completamento; si pone in evidenza che tale istanza non è qualificabile come incremento del consumo di suolo in quanto, sulla scorta dei contenuti dei "Criteri regionali per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo – aggiornamento 2021", l'ambito in esame assume la qualificazione di superficie urbanizzata.

Le proposte ricomprese in tale gruppo tematico sono in via generale accoglibili.

Le sottostanti schede sintetizzano i contenuti delle richieste pervenute e le correlate valutazioni tecniche formulate a supporto delle decisioni intraprese, dettate in via generale dalle argomentazioni sopra esposte ed eventuali ulteriori specifiche considerazioni richiamate di seguito.

#	P.G.T. vigente	Proposta di modifica	Superficie	A.A.S. P.T.C.P.	Giudizio	
	Tessuto Urbano Consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR2 – art. 55	Ambito a Verde Privato – AVP – art. 67	140 mq	NO		
1	Ulteriori considerazioni: trattandosi di sedime pertinenziale la variazione non determina una modifica della capacità edificatoria di PGT.					
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta		
		“TCR2” art. 55	- 140 mq	“AVP” art. 67		+ 140 mq

#	P.G.T. vigente	Proposta di modifica	Superficie	A.A.S. P.T.C.P.	Giudizio	
	Tessuto Urbano Consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1 – art. 54	Ambito a Verde Privato – AVP – art. 67	515 mq	NO		
4	Ulteriori considerazioni: trattandosi di sedime pertinenziale la variazione non determina una modifica della capacità edificatoria di PGT.					
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta		
		“TCR1” art. 54	- 515 mq	“AVP” art. 67		+ 515 mq

#	P.G.T. vigente	Proposta di modifica	Superficie	A.A.S. P.T.C.P.	Giudizio	
	Tessuto Agricolo per Attività Agrituristiche – “TAG” – art. 63	Zona residenziale	3.820 mq	NO		
7	Ulteriori considerazioni: la proposta risulta parzialmente accoglibile poiché trattasi di un compendio immobiliare già parzialmente edificato, intercluso all’interno della maglia urbanizzata prospiciente alla SP ex SS 617; ne consegue che, in analogia alla destinazione urbanistica vigente sui mappali attigui, all’area in oggetto, limitatamente al settore costruito, possa essere attribuita la previsione di tessuto edificabile di completamento residenziale a bassa densità. La restante porzione libera viene ricondotta tra gli ambiti agricoli. La proposta in esame, come stabilito a pag. 39 dei Criteri regionali per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo (nota n. 10), rientra nella definizione di “superficie urbanizzata” e pertanto la variazione non comporta consumo di suolo e non è da assoggettare alla verifica del B.E.S. La variazione della capacità edificatoria è calcolata al successivo capitolo 6.					
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta		
		“TAG” art. 63	- 1.765 mq	“TCR2” art. 55		+ 1.765 mq

			"TAG" art. 63	- 2.055 mq	"TA" art. 59	+ 2.055 mq	
#	P.G.T. vigente Ambito a Verde Privato – AVP – art. 67	Proposta di modifica Tessuto Urbano Consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR2 – art. 55	Superficie 1.200 mq	A.A.S. P.T.C.P. NO	Giudizio		
17	Ulteriori considerazioni: si procede alla modifica richiesta relativamente alla porzione di mappale non interessata dalla fascia di rispetto del reticolo idrico; quest'ultima mantiene l'attuale destinazione urbanistica. La variazione della capacità edificatoria è calcolata al successivo capitolo 6.						
	Variazione urbanistica →	Aree in stralcio		Aree in aggiunta			
		"AVP" art. 67	- 975 mq	"TCR2" art. 55	+ 975 mq		

GRUPPO D – MODIFICHE NORMATIVE

La proposta afferisce a modifiche di carattere normativo riferite all'implementazione delle opportunità edificatorie in tema di costruzioni a confine.

La sottostante scheda sintetizza i contenuti della richiesta pervenuta e le correlate valutazioni tecniche formulate a supporto della decisione intrapresa.

#	P.G.T. vigente art. 6 – comma 1.4 “Distanze e altezze”	Proposta di modifica Estensione delle opportunità edificatorie nella relativamente alla seguente fattispecie: “il fronte della costruzione accessoria posto sul confine non può avere lunghezza superiore a ¼ della linea di confine stessa”	Superficie ---	A.A.S. P.T.C.P. ---	Giudizio
8	Ulteriori considerazioni: al fine di migliorare l'applicabilità della norma e di agevolare l'opportunità di realizzare costruzioni accessorie a confine, seppur con alcune limitazioni di carattere dimensionale e costruttivo, l'ente locale ritiene di apportare una specifica variazione all'art. 6, comma 1.4 orientata a tale scopo, con le modalità rappresentate nel successivo capitolo 8.				
	Variazione urbanistica →	Modifica N.T.A.			
		Allegato N Norme Tecniche di attuazione	art. 6		

4.2

Esito sintetico delle valutazioni delle proposte

ID RICHIEDENTE		GRUPPI OMOGENEI					NOTE
		A	B1	B2	C	D	
1	16/02/2017 (248)				😊		
2	31/03/2017 (537)			😊			
3	14/04/2017 (654)	😊					Ambito Agricolo Strategico (P.T.C.P.)
4	21/04/2017 (686)				😊		
5	27/06/2018 (1178)			😊			
6	08/01/2021 (22) 17/09/2016			😊			
7	09/03/2021 (416)				😊		Incremento capacità insediativa residenziale teorica di PGT
8	11/03/2021 (429)					😊	
9	28/09/2021 (1840)			😞			Non pertinente
10	12/10/2021 (1948)			😊			Riduzione capacità insediativa residenziale teorica di PGT
11	09/11/2021 (2130)		😊				Riduzione capacità insediativa residenziale teorica di PGT
12	09/12/2021 (2375) 11/02/2017			😊			
13	01/02/2022 (228) 30/07/2016		😊				Riduzione capacità insediativa residenziale teorica di PGT
14	25/02/2022 (402)		😊				Riduzione capacità insediativa residenziale teorica di PGT
15	28/03/2022 (612)			😊			Riduzione capacità insediativa residenziale teorica di PGT
16	29/03/2022 (623)			😊			Riduzione capacità insediativa residenziale teorica di PGT
17	27/04/2022 (774)				😊		Incremento capacità insediativa residenziale teorica di PGT

Tabella 6: elenco sintetico delle valutazioni delle proposte

Totale proposte accolte: 10 --- Totale proposte parzialmente accolte: 6 --- Totale proposte non accolte: 1

4.3

Valutazione delle segnalazioni di errori materiali e delle istanze avanzate dall'Unione Campospinoso Albaredo(Ob. 2)

Si è altresì intervenuti con le seguenti variazioni degli elaborati cartografici del P.G.T. sulla base di quanto sotto riportato.

UT-1

L'ente locale intende stralciare l'ampio comparto destinato a servizi pubblici in progetto (nuovo polo sportivo), localizzato in ambito extraurbano lungo via Fiamberta, nel settore ricompreso tra l'abitato di Campospinoso e gli edifici cimiteriali, in quanto trattasi di una previsione insediativa priva di attualità e non corrispondente agli obiettivi di implementazione di settore.

In analogia agli usi rurali attribuiti al contesto adiacente, l'area in esame viene ricondotta in "Tessuto agricolo – TA" per una superficie di 18.980 mq, al netto del medesimo cambio di destinazione d'uso effettuato in accoglimento della proposta n. 5.

UT-2

L'ente locale intende stralciare un ambito edificabile residenziale di tipo TCR2, assoggettato a permesso di costruire convenzionato, ubicato a Campospinoso in via Giardino, in quanto si intende ripristinare l'unitarietà dell'originaria destinazione di ambito per servizi dell'intero sedime di proprietà della Fondazione Porta Spinola Arnaboldi.

L'area in esame viene riclassificata come "Servizio esistente disciplinato dal Piano dei Servizi" per una superficie di 2.735 mq. Trattandosi di sedime che è stato individuato come lotto libero in sede di redazione delle precedenti varianti di P.G.T. (LL n. 27), la variazione determina una modifica della capacità edificatoria che viene calcolata al successivo capitolo 6.

UT-3

L'ente locale, anche alla luce dell'accoglimento delle proposte n. 11, n. 13 e n. 14, intende procedere allo stralcio dell'ampio comparto di espansione residenziale denominato A.T.R. 5 e della correlata previsione di carattere viabilistico (ritenuta priva di utilità), mantenendo una minor quota di ambiti edificabili, prevalentemente da assoggettare a permesso di costruire convenzionato.

L'area in esame, al netto di quanto già variato con l'accoglimento delle succitate proposte, viene ricondotta:

- in parte ad "Ambito agricolo di rispetto dell'abitato – TAA, per complessivi 8.440 mq;
- in parte a "Tessuto Urbano Consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR2" (due ambiti distinti assoggettati a permesso di costruire convenzionato), per complessivi 13.300 mq;
- in parte ad Ambito a Verde Privato, per complessivi 1.250 mq;
- in parte a "Tessuto Urbano Consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR2" (trattasi di una pertinenza di un lotto edificato), per complessivi 600 mq.

L'ente locale, inoltre, procede con l'inserimento di un tratto viabilistico di previsione atto a garantire l'accessibilità al comparto posto più a sud; nell'ambito del permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di tale opera potrà essere posta a carico (integralmente o parzialmente) del soggetto attuatore.

La variazione determina una modifica della capacità edificatoria che viene calcolata al successivo capitolo 6.

UT-4

L'ente locale intende procedere alla correzione di un errore materiale prodotto in occasione della redazione della precedente Variante Parziale di PGT, ove si è accidentalmente proceduto alla modifica della destinazione urbanistica di un mappale (Foglio 5 particella n. 524 al NCT di Campospinoso), riconducendolo in tessuto residenziale di tipo TCR1 in luogo dell'originario tessuto residenziale di tipo TCR2.

L'area in esame viene ricondotta in "Tessuto Urbano Consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR2" per una superficie di 690 mq.

Con l'occasione, si è provveduto ad apportare le opportune modifiche grafiche alle tavole, consistenti nella correzione di alcune rappresentazioni dei tratteggi identificativi degli ambiti (es. inclinazione dei retini TCR1, TCR2 e AVP), nell'ordine di rappresentazione delle informazioni (es. sopra/sotto dei retini pieni identificativi delle classi 4 di fattibilità geologica) e nella corretta identificazione di alcune prescrizioni (es. corretta perimetrazione degli ambiti di trasformazione).

5. QUANTIFICAZIONE DELLE VARIAZIONI INTERVENUTE

La seguente tabella riassume, dal punto di vista quantitativo, le variazioni urbanistiche intervenute a seguito dell'accoglimento parziale e/o totale delle proposte di variazione compatibili con gli indirizzi pianificatori posti alla base della redazione della Variante Parziale al P.G.T.

	DP	PR							PS	
VARIANTE n.	ATR	TCR1	TCR2	AVP	TA	TAA	TAG	TACc	Servizi esistenti	Servizi in progetto
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1			-140	140						
2		-1.600			1.600					
3										
4		-515		515						
5		-150	-150		4.900					-4.600
6			-2.300	2.300						
7			1.765		2.055		-3.820			
8										
9										
10			-4.700					4.700		
11	-13.050					13.050				
12		-220						220		
13	-13.210					13.210				
14	-3.750					3.750				
15			-1.500			1.500				
16			-4.885			4.885				
17			975	-975						
UT1					18.980					-18.980
UT2			-2.735						2.735	
UT3	-23.590		13.900	1.250		8.440				
UT4		-690	690							
Totale	-53.600	-3.175	920	3.230	27.535	44.835	-3.820	4.920	2.735	-23.580

Tabella 7: riepilogo delle variazioni intervenute

6. VERIFICHE URBANISTICHE: RICALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA DI PIANO E CONTROLLO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Le variazioni determinate dalla presente Variante Parziale comportano, da un lato, una contrazione della capacità edificatoria in quanto interessano alcuni lotti liberi, come individuati nella Tavola PR06 Individuazione dei lotti liberi edificabili. R. 1:5.000, e l'ambito di trasformazione residenziale A.T.R. 5.

Nello specifico la riduzione viene così calcolata:

- proposta n. 10 → stralcio integrale LL n. 1 → - 4.700 mq x 0,30 mq/mq : 50 mq/ab = - 29 ab
- proposta n. 15 → stralcio parziale LL n. 23 → -1.500 mq x 0,30 mq/mq : 50 mq/ab = - 9 ab
- proposta n. 16 → stralcio parziale LL n. 25 → - 4.885 mq x 0,30 mq/mq : 50 mq/ab = - 30 ab
- proposta n. UT3 → stralcio integrale LL n. 27 → - 2.735 mq x 0,30 mq/mq : 50 mq/ab = - 16 ab
- proposte n. 11, n. 13, n. 14, n. UT3 → stralcio integrale A.T.R. 5 → - 53.600 mq x 0,15 mq/mq : 50 mq/ab = -161 ab

TOTALE CAPACITA' EDIFICATORIA IN RIDUZIONE (- 29 - 9 - 30 - 16 - 161) → - 245 ab

L'accoglimento di alcune proposte determina invece, dall'altro, un incremento della capacità edificatoria in quanto si configura la formazione di nuovi lotti liberi, che verranno individuati nella Tavola PR06 Individuazione dei lotti liberi edificabili. R. 1:5.000.

Nello specifico l'incremento viene così calcolato:

- proposta n. 7 → nuovo LL n. 29 → + 1.765 mq x 0,30 mq/mq : 50 mq/ab = + 10 ab

- proposta n. 17 → nuovo LL n. 30 → $+975 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mq/mq} : 50 \text{ mq/ab} = + 6 \text{ ab}$
- proposta n. UT3 → nuovo LL n. 31 → $+ 7.150 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mq/mq} : 50 \text{ mq/ab} = + 43 \text{ ab}$
- proposta n. UT3 → nuovo LL n. 32 → $+ 6.150 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mq/mq} : 50 \text{ mq/ab} = + 37 \text{ ab}$
- **TOTALE CAPACITA' EDIFICATORIA IN INCREMENTO** $(10 + 6 + 43 + 37) \rightarrow + 96 \text{ ab}$

Ne deriva che la **variazione** della capacità insediativa residenziale teorica di PGT ammonta a $(-245 \text{ ab} + 96 \text{ ab})$ **-149 abitanti**. Conseguentemente la capacità insediativa residenziale teorica di P.G.T. scende pertanto a $(1.962-149)$ **1'813 abitanti teorici**.

Popolazione	Abitanti insediabili
Stabilmente residente al 31.12.2007	1.072 ab
Insediabile da Documento di Piano	374 - 161 ab
Insediabile da Piano delle Regole	516 + 12 ab
Insediabile da Piano dei Servizi	0 ab
TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA di P.G.T.	1.813 ab

Tabella 8: rideterminazione della capacità insediativa residenziale teorica di P.G.T.

Per quanto riguarda la rideterminazione della dotazione di aree a standard, occorre precisare che lo stralcio dell'A.T.R. 5 comporta la riduzione delle aree per servizi in progetto ivi previste, con modalità coerenti a quanto riportato nell'Allegato PS.01 Relazione tecnico illustrativa pag. 84 – 85. Pertanto si quantifica una riduzione di $(53.600 \text{ ab} \times 30\%)$ 16.080 mq di aree per servizi in progetto.

Inoltre la Variante Parziale ha determinato:

- lo stralcio dell'area per servizi in progetto ubicata lungo la SP n. 73 (a sud delle strutture cimiteriali), per complessivi 23.580 mq (proposte n. 5, n. UT1)
- il ripristino dell'area per servizi esistenti in via Giardino a Campospinoso, per 2.735 mq (proposta n. UT2), che ai fini del calcolo, sulla scorta dell'applicazione del parametro correttivo (0,1) stabilito a pag. 78 dell'Allegato PS01 Relazione Tecnico Illustrativa, viene conteggiato in 273 mq

Ne consegue che il **decremento** complessivo di aree per servizi generato dalle variazioni in esame ammonta a $(-16.080-23.580+273)$ **-39.387 mq**.

Sulla base delle valutazioni sopra espresse, la seguente tabella riassume i dati relativi alla quantificazione della popolazione residente / insediabile ed alla dotazione di servizi esistenti / in progetto.

SERVIZI	SUPERFICIE (mq)	POPOLAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI	DOTAZIONE PRO-CAPITE
Esistenti e in fase di realizzazione 51.109 + 273	51'382	Stabilmente residente al 31.12.2007	1'072 ab	(A : B) 49,34 mq / ab
Di progetto (da PS) 53'880 - 23.580	30.300	Insediabile da Documento di Piano 374 - 161	213 ab	
Di progetto di quartiere (da DP) 23'844 - 16.080	7'764	Insediabile da Piano delle Regole 516 + 12	528 ab	
TOTALE SERVIZI LOCALI (A)	89'446 mq	TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA (B)	1'813 ab	

Tabella 9: Dotazione pro-capite di aree per servizi pubblici residenziali per la popolazione "stabilmente residente e da insediare"

Si pone in evidenza, rispetto al quantitativo riferito al PGT vigente, un decremento della dotazione pro-capite di aree per servizi pubblici residenziali, con una variazione di $- 16,32 \text{ mq / ab}$ (da $65,66 \text{ mq / ab}$ a $49,34 \text{ mq / ab}$). Il nuovo parametro soddisfa di gran lunga i requisiti minimi stabiliti per legge (comunque prevista dalla L.R. n. 12/05 nel quantitativo minimo di 18 mq/ab unicamente per i comuni con popolazione maggiore di 2'000 ab; per i comuni aventi popolazione inferiore non è prescritto alcun parametro minimo di riferimento).

7. VERIFICA BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (B.E.S.)

7.1. Bilancio ecologico

L'integrazione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), ai sensi della L.R. n. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo, è stata approvata dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 411 del 19 dicembre 2018, acquistando efficacia con la pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 13 marzo 2019.

A far tempo da tale data i P.G.T. e relative varianti devono risultare coerenti con i Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e con gli indirizzi individuati dal P.T.R.; tali criteri sono stati ulteriormente rivisti ed aggiornati con deliberazione n. 2064 del 24 novembre 2021 (pubblicata sul B.U.R.L. serie Ordinaria n. 49 del 7 dicembre 2021).

Fino a quando non sarà effettuato l'adeguamento del P.T.C.P. di Pavia alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'art. 2 della L.R. n. 31/14 ed all'art. 19 della L.R. n. 12, l'art. 5 c. 4 della L.R. n. 31/14 prevede la possibilità, per i comuni, di approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero e riferito alle previsioni del P.G.T. vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

Nel caso di consumo di suolo, la relazione del Documento di Piano, di cui all'articolo 8, c. 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati.

A seguito di confronto con gli uffici regionali circa le modalità di applicazione dell'art. 5 della L.R. 31/14 e dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, è emerso, da un lato, che le Varianti al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi sono ammesse sempre che le stesse non comportino consumo di suolo ovvero assicurino un bilancio ecologico del suolo (BES) non superiore a zero riferito alle previsioni del P.G.T. vigente al 02/12/2014; dall'altro è stato chiarito che la predisposizione della Carta del Consumo di Suolo non sia dovuta nel caso di varianti al Documento di Piano che assicurino un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero (viene però indicata l'opportunità di redazione della medesima, anche se non obbligatoria per legge, in caso di variante generale al Documento di Piano con BES non superiore a zero).

Ne discende pertanto che, per le varianti parziali al Documento di Piano, al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, non è richiesta la redazione della Carta del Consumo di Suolo.

In caso di modifiche d'uso di terreni attualmente agricoli o inedificabili vengono comunque effettuate le comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati e verificati i relativi criteri regionali di tutela.

Nella tabella che segue si procede alla verifica del bilancio ecologico del suolo, che non può essere superiore a zero e che viene così computato ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. 31/14 e s.m.i.: *“differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. **Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero**”*.

Sulla scorta dei contenuti nel citato disposto normativo si definiscono:

- a) *superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;*
- b) *superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;*
- c) *consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile”*

Nel caso della Variante Parziale in oggetto, si procede alla verifica del BES non superiore a zero, computato ai sensi dell'art. 2, c. 1 della L.R. n. 31/14 e che viene così definito: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. **Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.**

Per quanto attiene alla definizione di Superficie Agricola o Naturale, Superficie Urbanizzata e Superficie Urbanizzabile di cui al paragrafo 4.2 dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, ai fini della presente verifica del BES si procede all'elaborazione della seguente tabella ove, per ciascuna proposta di variazione urbanistica accolta e/o parzialmente

accolta che produce cambi di destinazione d'uso dei suoli, viene indicata l'appartenenza a tali macro categorie con le relative sottoclassi.

N°	SUPERFICIE URBANIZZATA	SUPERFICIE URBANIZZABILE	SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE	CONSUMO DI SUOLO	BILANCIO ECOLOGICO	AMBITI AGRICOLI STRATEGICI
1	-140	+140		no	0	no
2		-1.600	+1.600	no	-1.600	no
3						
4	-515	+515		no	0	no
5	-300	-4.600	+4.900	no	-4.900	no
6		-2.300 / +2.300		no	0	no
7	-3.820	+1.765	+2.055	no	-2.055	no
8						
9						
10		-4.700	+4.700	no	-4.700	no
11		-13.050	+13.050	no	-13.050	no
12		-220	+220	no	-220	no
13		-13.210	+13.210	no	-13.210	no
14		-3.750	+3.750	no	-3.750	no
15		-1.500	+1.500	no	-1.500	no
16		-4.885	+4.885	no	-4.885	no
17		-975 / +975		no	0	no
UT1		-18.980	+18.980	no	-18.980	no
UT2		-2.735 / +2.735		no	0	no
UT3		-23.590 / +15.150	+8.440	no	-8.440	no
UT4	-690 / +690			no	0	no
tot	-4.775	-64.075	+77.290		-77.290	

Tabella 10: bilancio ecologico del consumo di suolo

- Totale superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio (A)
= → 0 MQ
- Totale superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata a superficie agricola (B)
= (1.600+4.900+2.055+4.700+13.050+220+13.210+3.750+1.500+4.885+18.980+8.440) → 77.290 MQ
- Bilancio ecologico (A) – (B) = - 77.290 MQ

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 10 della L.R. n. 12/05 (come recentemente modificata dalla L.R. n. 18/19), **la redazione della Carta del Consumo di Suolo costituisce parte integrante di ogni variante del P.G.T. che prevede nuovo consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano**; inoltre, sulla scorta della definizione di "bilancio ecologico del suolo" contenuta nell'art. 2 comma 1 lettera d) della L.R. n. 31/14 (*bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero*) e tenuto conto che la **presente Variante Parziale al P.G.T. presenta un bilancio ecologico del suolo di gran lunga inferiore a zero**, si ritiene in tale sede **non necessario** procedere con la redazione della Carta del Consumo di Suolo.

Infine, tenuto conto che la presente Variante Parziale:

- non determina alcuna trasformazione, nel novero complessivo delle variazioni intervenute, di superfici agricole del P.G.T. verso usi diversi dall'attività di tipo agro-silvo-pastorale;
 - riguarda modifiche puntuali di ambiti appartenenti in prevalenza alle superfici urbanizzate ed urbanizzabili come definite dai Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo;
 - non prevede consumo di suolo (ai sensi di legge, se il bilancio ecologico è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero - come indicato a pag. 18 punto 13 dei Criteri);
- vengono demandate in fase di revisione generale di P.G.T. in adeguamento ai contenuti della L.R. n. 31/14 le seguenti azioni:
- la stima dei fabbisogni di cui al paragrafo 2.3 dei Criteri regionali;
 - la redazione della carta del consumo di suolo del P.G.T.;
 - eventuali politiche di rigenerazione urbana per la riduzione del consumo di suolo di cui al capitolo 5 dei Criteri regionali;

- la restituzione del set di dati e di indicatori relativo al monitoraggio del consumo di suolo, previsto al capitolo 6 dei Criteri regionali.

Infine, nella sottostante tabella, in attesa che l'ente proceda alla revisione generale del PGT in adeguamento ai contenuti della L.R. n. 31/14 ed ai criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo di Regione Lombardia e della Provincia di Pavia, si procede, a solo scopo ricognitivo, ad una prima verifica del rispetto della soglia regionale di riduzione del consumo di suolo conseguente alle modifiche intercorse allo strumento urbanistico a far tempo del 2/12/2014, data di pubblicazione della L.R. 31/14.

	PGT VIGENTE AL 2/2/2014	SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO FISSATA DAL PTR	VARIANTE PARZIALE N. 1 2015	RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	VARIANTE PARZIALE N. 2 2017	RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	VARIANTE PARZIALE N. 3 2017	RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO
AT SU SUOLO LIBERO RESIDENZIALI (mq)	122.650	25%	0	0%	(-25.000 mq)	20,38%	(-38.450)	31,35%	51,73%
AT SU SUOLO LIBERO ALTRE FUNZ. (mq)	56.070	20%	0	0%	0	0%	0	0%	0%

Tabella 11: confronto tra la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo e le modifiche intervenute al PGT dal 2/12/2014

Dalla lettura emerge che, a seguito delle decisioni assunte con la variante parziale in corso, l'Unione Campospinoso Albaredo ha già abbondantemente soddisfatto la soglia di riduzione del consumo di suolo per la destinazione d'uso residenziale, mentre demanda alla successiva revisione generale del PGT il rispetto della soglia di riduzione del consumo di suolo richiesta per le altre funzioni urbane.

8. MODIFICHE N.T.A.

La presente Variante Parziale prevede alcune modifiche di carattere disciplinare frutto delle necessità di apportare alcune integrazioni/variazioni alle disposizioni normative, emerse durante la fase applicativa dello strumento urbanistico.

ART. 04 - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO

(...)

2. Parametri edilizi

2.1) Su = Superficie utile lorda (o SIp = Superficie lorda di pavimento)

Questo parametro rappresenta la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, al lordo delle murature perimetrali; al fine di migliorare l'isolamento termico degli edifici senza ridurre le superfici edificabili sono adottabili i criteri previsti dalle leggi vigenti in materia.

Relativamente ai piani interrati e seminterrati sono fatte salve le specifiche disposizioni contenute nelle Norme Geologiche di Piano, alla cui lettura si rimanda.

Nel computo della Su sono inclusi:

1. "bow window"
2. scale, atri e pianerottoli di accesso
3. vani ascensori
4. cavedi per impianti tecnici
5. i piani porticati degli edifici su pilotis ad eccezione degli spazi utilizzati come androni per il passaggio pedonale e delle vetture
6. i piani seminterrati
7. le pertinenze abitative poste nei piani seminterrati con esclusione dei locali per il ricovero delle autovetture, purché sia evidente l'accessibilità e la funzionalità di utilizzo degli stessi
8. i sottotetti con altezza media > m. 1,50, quando siano accessibili e utilizzabili o abitabili o siano dotati di aperture finestrate o abbaini o finestre in falda o quando si configuri un possibile futuro utilizzo.

Dal computo della Su sono esclusi:

1. i piani completamente interrati non ottenuti da artificiali e/o artificiosi riporti;
2. i porticati pubblici e privati, le terrazze e le logge aperte ricadenti all'interno della proiezione al suolo del perimetro dell'edificio (compresi i muri perimetrali) o che non superino il 30% della Superficie coperta Sc se esterni alla stessa proiezione al suolo del perimetro dell'edificio (compresi i muri perimetrali);
3. i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione, le canne fumarie);
4. i piani interrati, seminterrati o i piani terreno di fabbricati ad uso residenziale con altezza interna da pavimento a soffitto minore o uguale a 2,40 m, per una quota pari al 60% della loro superficie e per un numero massimo di piani pari a uno per ogni fabbricato;
5. i locali per il ricovero delle autovetture, nei limiti di due posti auto per alloggio, quando gli stessi siano parte organica dell'edificio o siano costruiti in aderenza all'edificio principale ed integrati compositivamente con il volume principale esistente o abbiano superficie coperta inferiore al 50% dell'area scoperta del lotto e siano collocati in posizione retrostante (rispetto alla strada) al fabbricato principale; qualora non sia possibile individuare in modo univoco la superficie dell'autorimessa, la stessa verrà quantificata pari a 18 mq per posto auto;
- 5 bis. I fabbricati accessori nel caso in cui non superino il 20% della superficie scoperta del lotto;
6. le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, le terrazze e le logge aperte;
7. le cabine elettriche;
8. i locali necessari all'alloggiamento delle componenti impiantistiche dell'impianto fotovoltaico o solare termico che faccia capo ad un impianto centralizzato, oltre ai vani scala che disimpegnano tali locali;
9. negli edifici a destinazione produttiva industriale ed artigianale, ai fini di consentire un adeguamento igienico e tecnologico, sono esclusi dal computo della Su sia le tettoie aperte per almeno 1/2 del perimetro e con superficie non superiore al 10% della Su, che le eventuali superfici ricavate aumentando il numero dei piani senza variare il volume esterno dell'edificio, limitatamente ad una superficie massima di mq 100. Il tutto nel rispetto delle norme igienico - sanitarie e di sicurezza vigenti.
10. i ricoveri per animali domestici con altezza massima di m 1,50.
11. i pergolati e gazebo aperti sui quattro lati, aventi copertura in cannucciato, tenda e materiali similari, altezza massima di 2,50 m ed ingombro massimo di 10 mq, nel numero di una per ogni unità immobiliare.

(...)

2.3) Sc = Superficie coperta

Questo parametro esprime l'area derivante dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno dell'edificio, comprendendo i porticati ed escludendo le autorimesse in aderenza all'edificio principale di cui al punto 5 del precedente paragrafo 2.1).

Sono altresì esclusi dal computo della Sc:

- i ricoveri per animali domestici di cui al punto 10 del precedente paragrafo 2.1;
- pergolati e gazebo aperti sui quattro lati di cui al punto 11 del precedente paragrafo 2.1.

(...)

2.6) N = Numero di piani

Questo parametro esprime il numero massimo di piani fuori terra consentito per gli edifici e comprende i piani ammezzati e gli eventuali sottotetti abitabili. Sono esclusi dal computo del numero dei piani i sottotetti da recuperare ai sensi della LR 12/2005 Parte II Titolo IV Capo I.

Non sono computati i piani completamente interrati ed i piani seminterrati aventi altezza media fuori terra non superiore a 0,80 m. L'altezza media fuori terra dei piani seminterrati è data dal rapporto tra la somma delle superfici delle facciate ed il perimetro del fabbricato. La superficie delle facciate va misurata dal piano di spiccato - rappresentato dal marciapiede o dal terreno ai lati del fabbricato – all'intradosso del primo solaio.

Viene considerata quale quota altimetrica minima per la realizzazione di piani agibili la quota altimetrica di campagna minima interna al lotto oggetto di intervento, escludendo fossati o depressioni localizzate.

Relativamente ai piani interrati e seminterrati sono fatte salve le specifiche disposizioni contenute nelle Norme Geologiche di Piano, alla cui lettura si rimanda.

ART. 06 - DISTANZE ED ALTEZZE

(...)

1.4) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di ambito

(...)

Nel caso di costruzioni accessorie (box, legnaia, ripostigli, ecc.), la cui altezza (misurata nella facciata più alta a salvaguardia dei diritti del proprietario del fondo confinante), non supera i ml. 3,00, è sempre ammessa la costruzione a confine, senza altre limitazioni per quanto riguarda la distanza minima dal fabbricato principale. In ogni caso il fronte della costruzione accessoria posto sul confine non può avere lunghezza superiore a $\frac{1}{4}$ $\frac{1}{2}$ della linea di confine stessa. Nel caso in cui l'altezza della facciata posta sul confine superi i 3 m o il fronte superi $\frac{1}{4}$ $\frac{1}{2}$ della lunghezza della linea di confine, è prescritta l'autorizzazione del confinante.

Per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di altezza non superiore a m. 3,00 (salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici) è ammessa la costruzione a confine.

ART. 17 - INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE

(...)

2.

Su tutte le aree private del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo devono essere rigorosamente conservati gli arbusti che per rarità della specie, o comunque per morfologia e vetustà, risultino di particolare pregio e gli alberi aventi diametro del fusto, misurato a cm. 150 di altezza dal colletto, superiore a cm. 20, nonché, in ogni caso, gli alberi appartenenti ai seguenti generi/famiglie: querce, noci, frassini, bagolari, aceri campestri, biancospini.

(...)

ART. 53 – EDIFICI E NUCLEI DI INTERESSE STORICO – “NS”

(...)

6.

(...)

d) Prescrizioni particolari.

(...)

14. È consentito realizzare, in alternativa alle finestre in falda tipo velux, abbaini aventi copertura a doppia falda e pareti laterali o ad unica falda contrapposta al tetto (con altezza massima contenuta entro la linea di estradosso del colmo di copertura del tetto), tipici della tradizione locale, previa valutazione favorevole da

parte della Commissione per il Paesaggio. La norma non si applica ai fabbricati assoggettati alla modalità "Restauro": tale facoltà potrà essere assentita a seguito di ricostruzione storico - scientifica tesa a dimostrarne la preesistenza e la coerenza con gli attuali elementi architettonici dell'edificio.

ART. 64 - EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI

1.

Ai sensi dell'articolo 10 comma 4 della L.R. n. 12/2005, il PR individua i fabbricati residenziali e non residenziali esistenti nel tessuto agricolo di cui ai precedenti articoli 59, 60 e 61, comunque utilizzati a scopo non agricolo.

2.

~~La perdita di rapporto con l'attività agricola deve essere dimostrata tramite idonea documentazione (dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, assenza di provvidenze e contributi, ecc).~~

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono considerati edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli quelli che:

- risultano identificati come tali, con apposito simbolo grafico, nelle tavole prescrittive del PR;
- hanno usi diversi da quello agricolo come dimostrato da atti pubblici (ad es. atti autorizzativi; accatastamenti e/o atti di acquisto antecedenti l'adozione del PGT, assenza di provvidenze e contributi, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ecc.), pur non essendo stati espressamente identificati nelle tavole prescrittive del PR;
- hanno conseguito specifico attestato di dismissione o ritiro dall'attività agricola dalla provincia ai sensi dell'art. 89 comma 3 bis della L.R. n. 12/2005.

Sono sempre ammessi i locali accessori e le pertinenze, da reperire nel fabbricato esistente o negli ampliamenti di cui al successivo comma 3.

3.

Per tali edifici valgono le modalità di intervento M1 Manutenzione ordinaria, M2 Manutenzione straordinaria, M3 Restauro, M4 Risanamento conservativo, M5 Ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, integrate dalle seguenti specificazioni:

- 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.

Tali interventi possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

L'incremento "una tantum" deve essere subordinato all'istituzione di un vincolo debitamente trascritto in un registro tenuto nell'archivio comunale per evitare di usufruirne in più casi in tempi successivi.

Nel limite quantitativo dei succitati incrementi, qualora sia dimostrata l'inesistenza di fabbricati disponibili da recuperare allo scopo, è consentita la realizzazione di fabbricati accessori e per autorimesse in corpo autonomo, alle seguenti condizioni:

- Superficie Utile – Su max = 30 mq
- H max = 3 m
- Distanza max dal fabbricato principale = 20 m (intesa come limite esterno di una fascia generata dal perimetro del fabbricato principale)

Il progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto al parere della Commissione Paesaggio, che si dovrà esprimere in merito al corretto uso dei materiali, della tipologia e dell'inserimento nel contesto con eventuali opere di mitigazione. Tali fabbricati accessori non potranno essere oggetto di ulteriori richieste di ampliamento.

4.

Per tali edifici le destinazioni d'uso principali coincidono con quelle in esercizio nel fabbricato alla data di approvazione del PGT.

Ai fini di un eventuale cambio di destinazione d'uso, non sono ammesse le destinazioni d'uso comprese nei gruppi funzionali U3 Uso Secondario e U4 Uso Terziario.

La nuova utilizzazione, in seguito alla modifica di destinazione d'uso, non deve essere limitativa dello svolgimento delle normali pratiche agricole esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.); inoltre il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti può essere consentito solo se gli stessi si trovano alle distanze previste dalle disposizioni di legge (comprese le norme sanitarie) da stalle, concimaie, coltivazioni soggette a trattamento agrotecnico, terreni in genere su cui viene o potrà essere esercitata una attività agricola per la quale è prescritta - dalle suddette disposizioni normative - una distanza minima.

5.

Il cambio di destinazione d'uso è assoggettato ad intervento edilizio diretto e/o a Permesso di Costruire Convenzionato.

Per il cambio di destinazione d'uso verso una destinazione diversa dall'uso U1/1 Abitazioni, l'intervento edilizio è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato e dovranno essere reperite (o monetizzate) le aree per servizi e/o parcheggi pubblici funzionali alla nuova destinazione, ai sensi del successivo art. 85, per le quali occorrerà procedere alla realizzazione e successiva cessione o asservimento all'uso pubblico.

9. SINTESI DELLE MODIFICHE INTERVENUTE

La presente Variante Parziale al P.G.T. interessa il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi; al fine di comprenderne sinteticamente i contenuti, si riprendono per sommi capi le modifiche intervenute in modo tale da ottenere rapidamente un quadro complessivo delle azioni intraprese.

9.1.

Modifiche al Documento di Piano

- 1) **Stralcio dell'Ambito di Trasformazione Residenziale A.T.R. 5**, avente superficie di 53.600 mq, **con mantenimento di una quota di edificabilità di completamento** (prevalentemente con permesso di costruire convenzionato) per 13.900 mq e contestuale riclassificazione in tessuto agricolo, per complessivi **38.450 mq**, e in ambito a verde privato, per complessivi **1.250 mq**.

9.2.

Modifiche al Piano delle Regole

- 1) **Stralcio di lotti edificabili prevalentemente residenziali di completamento**, per complessivi **16.395 mq**, con contestuale riclassificazione in parte in aree a verde privato (operazione che ha riguardato i tessuti residenziali di tipo "TCR1" per **515 mq**, di tipo "TCR2" per **2.440 mq**) in parte in zona agricola (operazione che ha riguardato i tessuti residenziali di tipo "TCR1" per **1.970 mq** e di tipo "TCR2" per **11.235 mq**)
- 2) **Identificazione di lotti edificabili residenziali di completamento, senza consumo di suolo agricolo**, per complessivi **2.740 mq**, derivanti da operazioni di cambi di destinazione d'uso di aree a verde privato, per complessivi **975 mq**, e di tessuti agricoli per attività agrituristiche, per complessivi **1.765 mq**, in tessuti residenziali di tipo "TCR2".
- 3) **Correzione di un errore materiale** corrispondente all'attribuzione della corretta disciplina urbanistica di un'area erroneamente classificata come "TCR1" in occasione di una precedente variante parziale di PGT e che in realtà appartiene agli ambiti di tipo "TCR2", per complessivi **690 mq**.
- 4) **Variazioni puntuali di carattere normativo** orientate alla risoluzione di problematiche e/o criticità rappresentate nelle osservazioni pervenute agli atti.
- 5) **Riconoscimento di un fabbricato non funzionali all'attività agricola** ai sensi dell'art. 64 delle norme tecniche di attuazione.

9.3.

Modifiche al Piano dei Servizi

- 1) **Stralcio di un'area destinata a polo sportivo in progetto**, per complessivi **23.580 mq**, e riclassificazione dei sedimi come tessuto agricolo.
- 2) **Ripristino di un'area per le attrezzature pubbliche esistenti**, per complessivi **2.735 mq**, a seguito dello stralcio di un lotto libero edificabile residenziale di tipo "TCR2", inserito in occasione delle precedenti varianti parziali al PGT.

10.

ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE AL PGT

Fanno parte integrante della presente documentazione di variante i seguenti elaborati:

- Elaborato R – Relazione illustrativa
- Tavola A – Individuazione delle proposte di variazione pervenute agli atti. Albaredo A./SS 617 - scala R. 1:2.000
- Tavola B – Individuazione delle proposte di variazione pervenute agli atti. Albaredo A./Baselica - scala R. 1:2.000
- Tavola C – Individuazione delle proposte di variazione pervenute agli atti. Campospinoso - scala R. 1:2.000

Fanno parte integrante della presente variante i seguenti elaborati di PGT, alcuni da aggiornare in fase di approvazione:

DOCUMENTO DI PIANO

- Tavola DP 12 Individuazione degli ambiti di trasformazione scala 1:5.000
- Tavola DP 13 Sintesi delle previsioni di piano scala 1:5.000
- Tavola DP 14 Carta della sensibilità paesistica scala 1:5.000
- Allegato N Norme Tecniche di Attuazione (da aggiornare in fase di approvazione del PGT)

PIANO DEI SERVIZI

- Tavola PS 08 Servizi in progetto e rete ecologica scala 1:5.000

PIANO DELLE REGOLE

- Tavola PR 04a Disciplina dei tessuti edificati e agricoli scala 1:5.000
- Tavola PR 04b-1 Disciplina dei tessuti edificati e agricoli scala 1:2.000
- Tavola PR 04b-2 Disciplina dei tessuti edificati e agricoli scala 1:2.000
- Tavola PR 04b-3 Disciplina dei tessuti edificati e agricoli scala 1:2.000
- Tavola PR 06 Individuazione dei lotti liberi edificabili scala 1:5.000

ALLEGATO A

STRALCIO Allegato DP.01 Relazione Tecnico – Illustrativa Sezione IV “Le previsioni del piano” Capitoli modificati

4.2.1 CRITERI e POLITICHE PER IL SETTORE RESIDENZIALE

(...)

4.2.1.2 POLITICHE

Le politiche strategiche per il settore residenziale attivate dal Documento di Piano si basano sulla necessità di reperire nuove aree per lo sviluppo residenziale: come già annunciato nel precedente capitolo, tale assunto è confortato, in primis, dal positivo andamento demografico, che sottolinea una crescita nel numero degli abitanti dal 2001 ad oggi nel comune di Campospinoso; ad Albaredo Arnaboldi, invece, la pesante perdita di popolazione registrata nel periodo 1961-1991 sembra essersi conclusa, con una stabilizzazione del dato dei residenti nell'ultimo decennio; ciò fa presagire un'ipotetica inversione di tendenza per gli anni futuri (dando atto della abituale ciclica successione delle fasi di contrazione, stabilizzazione, sviluppo).

La necessità di reperire nuove aree per lo sviluppo residenziale è altresì confortata dall'indagine sulla produzione edilizia degli ultimi anni, che ha messo in luce una discreta attività nel settore (per quanto attiene a Campospinoso); anche ad Albaredo Arnaboldi l'attività edificatoria ha mostrato recentemente una discreta attività di settore, in controtendenza rispetto a quanto accaduto negli ultimi anni, dove l'immobilismo edilizio aveva contribuito a soffocare qualunque ipotesi di sviluppo.

Come già ampiamente ricordato, attualmente Campospinoso si configura come un insediamento di tipo lineare, che si dipana lungo la S.P. ex S.S. n. 617 e che mostra due “teste” nei nuclei di Casenuove e del Capoluogo; Albaredo Arnaboldi rivela invece una struttura insediativa di carattere policentrico, con più nuclei di modeste dimensioni sparsi nel territorio agricolo.

Gli ambiti in cui si è maggiormente addensata l'edificazione sono rispettivamente:

- lo sviluppo lineare lungo la S.P. ex S.S. n. 617 in comune di Campospinoso;
- il nucleo monofunzionale residenziale di Casenuove in comune di Campospinoso;

Mentre è ben percepibile la stratificazione del vecchio borgo di Campospinoso e di alcune frazioni di Albaredo (Cascina Moranda, Baselica, Cascinone), dell'edificazione ottocentesca e dei primi anni del '900, appare evidente che l'attività edilizia più recente (sorta durante gli anni '70 e '80) è stata frammentaria e casuale, lungo la direttrice della ex strada statale, mentre appare più ordinata nell'insediamento monofunzionale di Casenuove.

Alcuni ambiti frazionali di Albaredo Arnaboldi non hanno subito alcun tipo di crescita negli ultimi decenni; in essi l'attività edilizia si è limitata ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e a modesti ampliamenti di fabbricati esistenti.

L'edificazione ad uso prevalentemente residenziale di nuova formazione deve comunque perseguire il principio generale di contrazione di consumo di suolo extraurbano agricolo produttivo.

Gli Ambiti di Trasformazione interessano in prevalenza le zone del territorio intercomunale già dotate delle principali opere di urbanizzazione, poste ai margini della frangia urbana; viene inoltre privilegiata l'individuazione di comparti di crescita concretamente correlati alla dimensione temporale quinquennale di validità del Documento di Piano; gli Ambiti di Trasformazione svolgono altresì l'importante funzione di riqualificare i tessuti edificati esistenti di margine, abitualmente caratterizzati da problematiche di correlazione con l'adiacente contesto agricolo, ridisegnando ed ordinando i bordi dell'insediamento.

In termini quantitativi, le nuove previsioni volumetriche vengono adattate al comparto territoriale in cui ricadono, così da agevolare futuri processi di crescita coerentemente relazionati con i caratteri edilizi e tipologici esistenti, evitando manifestazioni di elevata urbanizzazione e/o densità edificatoria che si ripercuoterebbero inevitabilmente con impatto negativo sulla generale qualità di vita dell'organismo urbano.

Nel comune di Campospinoso lo sviluppo residenziale è previsto nel Capoluogo, nelle località Casenuove e Casette, assecondando una tendenza in atto ormai da decenni; complessivamente vengono inseriti 6 nuovi Ambiti di Trasformazione: due in località Casenuove, con la funzione di completare e ricompattare il bordo periurbano orientale

del quartiere monofunzionale (uno di essi risulta una conferma di previsioni insediative contenute nel P.R.G.I.); uno lungo via Albericia, adiacente ad un Piano Attuativo recentemente adottato (anche in questo caso trattasi di una conferma di una previsione del P.R.G.I.); due in località Casette, lungo via Strada del Campo (riproposizione di una previsione di P.R.G.I.) e ad est di via Europa; uno in località Campospinoso, a sud di via Grisini nei pressi di un abitato di recente realizzazione (riproposizione di una previsione di P.R.G.I.).

Pertanto, il Documento di Piano individua complessivamente n. ~~5~~ 4 Ambiti di Trasformazione Residenziali, così distribuiti all'interno del territorio comunale:

- n. 1 lungo la S.P. n. 73 a Campospinoso
 - A.T.R. 2 Via Albericia → superficie complessiva: 15'900 mqLa crescita urbana determinata dall'attuazione dei succitati comparti consente di:
 - a) completare l'insediamento prevalentemente residenziale presente nel comparto;
 - b) completare il sistema della viabilità locale di collegamento tra via Roma e via Albericia;
 - c) realizzazione di parcheggi pubblici a potenziamento del sistema di sosta presente in loco

- n. 2 in località Case Nuove a Campospinoso
 - A.T.R. 3 Via Giardino → superficie complessiva: 10'100 mq;
 - A.T.R. 4 Via Bachelet → superficie complessiva: 9'700 mq;La crescita urbana determinata dall'attuazione dei succitati comparti consente di:
 - a) completare e ricompattare il bordo periurbano orientale del quartiere monofunzionale di Case Nuove (A.T.R. 3 e A.T.R. 4);
 - b) realizzare un ampio tratto della nuova viabilità di scorrimento nord sud alternativa al tracciato della S.P. ex S.S. n. 617 (A.T.R. 3 e A.T.R. 4);
 - c) realizzare servizi di quartiere quali aree verdi e parcheggi pubblici (A.T.R. 3 e A.T.R. 4);
 - d) riconfigurare un nuovo rapporto, in termini spaziali e tipologici, con il tessuto agricolo posto ad est (A.T.R. 3 e A.T.R. 4);
 - e) creare un'adeguata area di svolta in via Giardino (A.T.R. 3);
 - f) razionalizzare l'intersezione viaria tra via Fornace e la nuova viabilità di scorrimento nord – sud (A.T.R. 4).

- ~~— n. 2 in località Casette a Campospinoso~~
 - ~~▪ A.T.R. 5 Via Europa → superficie complessiva: 53'600 mq;~~La crescita urbana determinata dall'attuazione dei succitati comparti consente di:
 - ~~a) ampliare l'insediamento residenziale monofunzionale di Case Nuove nel settore meridionale, compattando la forma urbana complessiva;~~
 - ~~b) realizzare un ampio tratto della nuova viabilità di scorrimento nord sud alternativa al tracciato della S.P. ex S.S. n. 617;~~
 - ~~c) eliminare la presenza di aree agricole "interstiziali", a rischio di abbandono dalla filiera produttiva agricola;~~
 - ~~d) realizzare servizi di quartiere quali aree verdi e parcheggi pubblici;~~
 - ~~e) inserire un corridoio "verde" attrezzato in direzione est – ovest quale elemento di riqualificazione ambientale e di discontinuità urbana.~~

- n. 1 in località Capoluogo a Campospinoso
 - A.T.R. 6 Via Grisini → superficie complessiva: 7'150 mq;La crescita urbana determinata dall'attuazione del succitato comparto consente di:
 - a) saturare il quartiere prevalentemente residenziale sito lungo via Grisini, ricompattando l'insediamento esistente attualmente caratterizzato da una evidente discontinuità;
 - b) ridefinire il margine urbano verso il tessuto agricolo posto a sud con un nuovo fronte edilizio;
 - c) completare il sistema della viabilità a servizio del quartiere monofunzionale;
 - d) realizzare servizi di quartiere quali aree verdi e parcheggi pubblici.

Come si può facilmente dedurre, l'individuazione degli ambiti di trasformazione segue una logica di calibrata ripartizione delle nuove opportunità edificatorie all'interno del territorio intercomunale, concentrando l'attenzione nei luoghi ove risultano già presenti importanti insediamenti di carattere residenziale. Oltre alle politiche insediative sopra espresse di carattere generale, ai fini della loro esatta determinazione si sono tenuti in debito conto i seguenti fattori:

- contenimento del carico insediativo;
- scelta di contesti territoriali nei quali il rischio di un impatto paesistico “negativo” delle trasformazioni previste viene ridotto ai minimi termini;
- verifica degli ambiti ove la “fase partecipativa” alle scelte di piano ha segnalato maggiori pressioni per cambi di destinazioni d’uso in favore della residenza.

In estrema sintesi è lecito sostenere che l’individuazione di tali ambiti sia l’esito di un percorso selettivo ispirato ai principi fondativi del nuovo piano.

Gli Ambiti di Trasformazione rappresentano i settori di trasformazione prevalentemente residenziali per lo più ricompresi all’interno del tessuto edificato e/o posti lungo l’attuale bordo urbano.

Gli Ambiti di Trasformazione sono descritti in apposite schede esplicative; gli interventi edilizi ed urbanistici in questi ambiti sono subordinati all’approvazione di Piani Attuativi.

Le schede esplicative di ogni ambito individuano:

- l’esatta dotazione di aree a standard;
- le eventuali prescrizioni relative al reperimento dei servizi o alla possibilità di monetizzazione;
- la viabilità principale;
- gli indici e i principali parametri urbanistici.

Le aree per servizi da realizzare e cedere saranno funzionali all’insediamento della nuova funzione urbana e, di norma, sono quantificate nella misura minima di 36 mq/ab, che corrisponde all’incirca alla metà della dotazione pro-capite di aree pubbliche a servizio degli abitanti residenti.

All’interno degli Ambiti di Trasformazione viene applicato un principio perequativo “circoscritto”, attribuendo cioè un unico diritto edificatorio ripartito tra tutti i proprietari; spetta al Piano Attuativo la determinazione delle 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, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Negli Ambiti di Trasformazione, in sede di approvazione del Piano Attuativo, sono consentite modifiche delle perimetrazioni tali da non incidere sulla capacità insediativa, qualora l’Ente Locale, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia dei programmi comunali di intervento, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale strettamente correlate agli obiettivi del Documento di Piano.

Dal punto di vista puramente quantitativo, le dimensioni in termini volumetrici sono valutate in relazione al contesto circostante in cui si dispongono gli ambiti di trasformazione urbanistica, al fine di favorire un processo di costruzione che si relazioni coerentemente con i caratteri edilizi e tipologici esistenti, senza indurre fenomeni di alta urbanizzazione e/o affollamento con il conseguente indebolimento dei servizi dell’isolato.

Nello specifico si prevede di attribuire indici di fabbricabilità territoriale diversificati: le previsioni più rilevanti, dal punto di vista volumetrico, sono localizzate nei pressi della S.P. ex S.S. n. 617 in comune di Campospinoso, ove la crescita del tessuto edificato appare di minore impatto ambientale e di più facile coerenza con il contesto già urbanizzato; maggiormente contenuti risultano gli indici attribuiti alle aree di frangia, contesti in cui risulta indispensabile sia contenere le opportunità edificatorie sia prescrivere specifiche norme per l’utilizzo di materiali e di tipologie architettoniche ambientalmente e paesaggisticamente sostenibili.

Ulteriori indicazioni inerenti alle zone di espansione residenziale sono esplicate nel successivo *Capitolo 4.5 Individuazione degli ambiti di trasformazione e definizione dei relativi criteri di intervento*.

(...)

4.2.4 POLITICHE PER IL SISTEMA DELLA VIABILITA’

Il Documento di Piano interviene nel settore della mobilità attraverso la previsione di interventi commisurati a differenti scale di riferimento, sovralocale e locale.

4.2.4.1. Mobilità sovralocale

~~In primis, l’Unione Campospinoso Albaredo riconosce l’esigenza di “raccolgere” in modo razionale in parte il traffico veicolare esistente, generato dalla presenza degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti ad est del tracciato della~~

~~S.P. ex S.S. n. 617 e, in particolare, il traffico veicolare futuro subordinato alle previsioni di nuovi importanti insediamenti di carattere residenziale.~~

~~In tal modo l'Ente Locale intende alleggerire il centro abitato "lineare" di Campospinoso dai flussi di traffico di attraversamento in direzione nord-sud presenti sulla S.P. ex S.S. n. 617, intervenendo sulla contrazione degli spostamenti locali attraverso l'individuazione di un tracciato viabilistico alternativo posto ad est della strada provinciale stessa.~~

~~Il nuovo asse di scorrimento sarà connesso a sud con la S.P. ex S.S. n. 617 grazie alla previsione di una rotatoria in prossimità dell'attuale intersezione con via Grisini (arteria viabilistica che consente il collegamento con il capoluogo di Campospinoso), e a nord con la S.P. n. 55, ove si prevede la realizzazione di un'ulteriore rotatoria, di dimensioni più ridotte. Ai fini della realizzazione dell'intero percorso occorrerà procedere all'identificazione del tracciato stradale, per un breve tratto, in comune di Broni.~~

~~Il sedime viario individuato riprende, nel tratto centrale, parti di alcune porzioni della viabilità esistente, realizzate di recente a servizio di lottizzazioni residenziali (località Casenuove) ed artigianali (P.I.P. in località Casette) avviate nell'ultimo quinquennio.~~

~~Oltre alla problematica del corretto posizionamento del tracciato in parte all'interno del territorio agricolo, nel quale gravano anche alcuni vincoli di carattere fisico, in parte all'interno di comparti assoggettati ad intervento urbanistico preventivo di carattere residenziale, occorrerà prestare particolare attenzione, in sede di redazione del progetto definitivo ed esecutivo, anche alla presenza delle numerose intersezioni con la viabilità esistente ordinaria ed interpodereale orientata in direzione est-ovest.~~

Un **secondo** consistente intervento è rappresentato dalla modificazione del tracciato della S.P. n. 73 in località Baselica, avente lo scopo di disimpegnare il traffico veicolare, che attualmente attraversa l'abitato, su di un percorso alternativo più esterno; si ipotizza perciò la realizzazione di una bretella stradale che corre ad est del nucleo frazionale, intercettando la S.P. n. 73 con due rotatorie: la prima, più ampia ed esterna all'abitato, distribuisce il traffico diretto sia a Casanova Lonati e Barbianello ~~sia alle frazioni di Cascina Bronzi e Casa Valle~~; la seconda, di dimensioni più ridotte, regola l'incrocio tra la S.P. n. 73 e la strada comunale per Broni – Baselica.

Altro intervento di rilevanza strategica riguarda la Strada Vicinale degli Erbatichi, della quale è previsto un allargamento della sezione per tutto il suo tracciato fino al confine comunale; da qui viene ipotizzato un nuovo tratto di viabilità che, solcando in parte il territorio del comune Barbianello, giunge sulla strada comunale Broni - Baselica.

Il progetto esecutivo approvato prevede la realizzazione di un tratto di strada al servizio della zona produttiva di Via Erbatichi, in Campospinoso, avente la funzione di dirottare il traffico della zona produttiva sulla strada comunale Broni-Baselica e, da questa, verso la S.P. n. 73, evitando in tal modo l'attraversamento del centro storico di Campospinoso. La lunghezza complessiva risulta di circa 668 mt ed è composta da due tratti rettilinei uniti da due tratti curvi di ampio raggio.

Le principali caratteristiche tecniche possono essere così sintetizzate:

- la larghezza complessiva della carreggiata pari a 9,00 m;
- piantumazione lungo ciascun lato di un filare di alberi posizionato nelle aiuole poste da entrambi i lati della strada, con funzioni di mitigazione ambientale;
- predisposizione della linea per pubblica illuminazione in prossimità dei fabbricati produttivi esistenti;
- piantumazioni delle aree verdi correlate al tracciato stradale;

Il progetto esecutivo segue il progetto definitivo oggetto di apposita richiesta di finanziamento con i fondi DOCUP Obiettivo 2 (misura 2.1 "Sviluppo e qualificazione delle dotazioni infrastrutturali per la valorizzazione e la competitività del territorio"), il quale è stata finanziato con decreto della Regione Lombardia n. 9034 del 6 Agosto 2007.

(...)

4.3. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

Il Documento di Piano, come ampiamente descritto nei capitoli precedenti, è contraddistinto da una particolare attenzione a valenze di tipo qualitativo come la riqualificazione del territorio, l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali a disposizione e la conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero.

La definizione ed il dimensionamento degli obiettivi di sviluppo sono avvenuti in stretta relazione con la definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché con la distribuzione attuale sul territorio del sistema dei servizi pubblici e

di interesse pubblico o generale, per ricercare la miglior razionalizzazione complessiva degli insediamenti e la realizzazione di effetti sinergici tra le diverse politiche settoriali.

4.3.1 Dimensionamento residenziale del PGT

La quantificazione della capacità insediativa dello strumento urbanistico tiene conto delle previsioni contenute nei differenti atti costitutivi, come riportato nelle seguenti tabelle:

Documento di Piano

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE U.T. (mq / mq) PARAMETRO INDICATIVO	ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (Su : 50 mq / ab)
A.T.R. 2	15'900	0,25	79,5
A.T.R. 3	10'100	0,25	50,5
A.T.R. 4	9'700	0,25	48,5
A.T.R. 5	53'600	0,15	161
A.T.R. 6	7'150	0,25	36
TOTALE	96'450 42.850		374 213

Tabella 72: Capacità insediativa residenziale generata dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Si sottolinea come tale dimensionamento sia in gran parte determinato dalle previsioni contenute nel P.R.G.I. 2005 e rimaste inattuata; le previsioni di crescita urbana in aggiunta, introdotte dal Documento di Piano, sono rappresentate dal comparto denominato A.T.R. 3 e ~~A.T.R. 5~~.

Piano delle Regole

Il Documento di Piano stima che la completa saturazione delle opportunità edificatorie contenute nel Piano delle Regole comporterebbe un incremento potenziale di popolazione pari a circa il 40 - 45% dell'attuale quantitativo di popolazione residente, che al 31.12.2007 ammontava a 1'072 abitanti.

Pertanto il Piano delle Regole limiterà le previsioni di carattere insediativo nei tessuti consolidati, comprendenti anche i lotti di completamento, nella misura massima di 480 abitanti.

Inoltre il Documento di Piano valuta che il riutilizzo del patrimonio edilizio, non più utilizzato per scopi di carattere agricolo colturale, presente all'interno del Tessuto Agricolo possa comportare, complessivamente, il potenziale insediamento di ulteriori 10 abitanti.

In conclusione la capacità insediativa residenziale del PGT risulta così sinteticamente determinata:

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31.12.2007	1'072
INCREMENTO DI ABITANTI TEORICI GENERATO DAL DOCUMENTO DI PIANO	374 213
INCREMENTO DI ABITANTI TEORICI GENERATO DAL PIANO DELLE REGOLE	490
TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA	1'936 1'775

Tabella 73: Capacità insediativa residenziale teorica del PGT

La capacità insediativa residenziale teorica del PGT ammonta a ~~1'936~~ 1'775 abitanti.

Di tale quantitativo, la quota parte relativa alla completa saturazione degli Ambiti di Trasformazione nel quinquennio di validità del Documento di Piano, incide per circa il ~~20~~ 12 %; il ~~25~~ 28 % costituisce la previsione di insediamento parametrata per la completa ed integrale saturazione delle opportunità insediative del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, atti che hanno una durata temporale illimitata; il restante ~~55~~ 60 % comprende la popolazione residente.

ALLEGATO B

STRALCIO Allegato PR.01 Relazione Tecnico – Illustrativa Sezione III “Le previsioni del piano” Capitoli modificati

3.2. TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

(...)

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”* → $U_f = 0,30 \text{ mq} / \text{mq}$

Con l'approvazione della Variante Parziale 2014/2015 si è generato un incremento degli ambiti di tipo “TCR 1” pari a 5'685 mq e degli ambiti “TCR 2” pari a 530 mq, oltre che un aumento della superficie dei lotti liberi ricadenti in ambito “TCR 2” pari a 6'950 mq.

Con l'approvazione della Variante Parziale 2016/2017 si è generato un decremento degli ambiti di tipo “TCR 1” pari a 3'500 mq e degli ambiti “TCR 2” pari a 2'600 mq, senza modifiche della superficie dei lotti liberi.

Con l'approvazione della Variante Parziale 2022 si è generato, complessivamente, un decremento degli ambiti di tipo “TCR 1” pari a 3'175 mq ed un lieve incremento degli ambiti “TCR 2” pari a 920 mq, con modifiche della superficie dei lotti liberi.

Come già anticipato tali tessuti identificano gli ambiti pertinenziali 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	156'995 153'820 mq	2'987 mq	1,90 1,94 %
TCR 2	326'690 327'610 mq	79'290 81'454 mq	24,27 24,86 %
TOTALE	483'685 481'430 mq	82'277 84'441 mq	17,01 17,54 %

Tabella 10: incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali (aggiornata ai contenuti della Variante Parziale 2016/2017 2022)

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.

(...)

3.3. TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI E DI VALORE ECOLOGICO

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 trasciversi 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 fruttiva 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 culturali, 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 dissassamento 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, anche a seguito dell'approvazione della Variante Parziale ~~2016/2017~~ 2022, individua ambiti del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo riconducibili a Tessuto Agricolo nella misura di ~~2'565'770~~ 2'593'305 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, anche a seguito dell'approvazione della Variante Parziale ~~2014/2015~~ 2022, individua ambiti del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo riconducibili a Tessuto Agricolo di Rispetto dell'abitato nella misura di ~~163'120~~ 207'955 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, anche a seguito dell'approvazione della Variante Parziale **2016/2017** **2022**, ambiti del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo riconducibili a Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi nella misura di **6'354'255** **6'359'175** 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, anche a seguito dell'approvazione della Variante Parziale 2014/2015, ambiti del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo riconducibili a Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici nella misura di 1'948'195 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 agriturstico.~~

~~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.*

Sono considerati edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli quelli che:

- risultano identificati come tali, con apposito simbolo grafico, nelle tavole prescrittive del PR;
- hanno usi diversi da quello agricolo come dimostrato da atti pubblici (ad es. atti autorizzativi; accatastamenti e/o atti di acquisto antecedenti l'adozione del PGT, assenza di provvidenze e contributi, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ecc.), pur non essendo stati espressamente identificati nelle tavole prescrittive del PR;
- hanno conseguito specifico attestato di dismissione o ritiro dall'attività agricola dalla provincia ai sensi dell'art. 89 comma 3 bis della L.R. n. 12/2005.

Sono sempre ammessi i locali accessori e le pertinenze, da reperire nel fabbricato esistente o negli ampliamenti di cui al successivo comma 3.

~~A seguito dell'avvenuta dimostrazione, da parte del proprietario, della perdita di rapporto con l'attività agricola, p~~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.

L'incremento "una tantum" deve essere subordinato all'istituzione di un vincolo debitamente trascritto in un registro tenuto nell'archivio comunale per evitare di usufruirne in più casi in tempi successivi.

Nel limite quantitativo dei succitati incrementi, qualora sia dimostrata l'inesistenza di fabbricati disponibili da recuperare allo scopo, è consentita la realizzazione di fabbricati accessori e per autorimesse in corpo autonomo, alle seguenti condizioni:

- Superficie Utile – Su max = 30 mq
- H max = 3 m
- Distanza max dal fabbricato principale = 20 m (intesa come limite esterno di una fascia generata dal perimetro del fabbricato principale)

Il progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto al parere della Commissione Paesaggio, che si dovrà esprimere in merito al corretto uso dei materiali, della tipologia e dell'inserimento nel contesto con eventuali opere di mitigazione. Tali fabbricati accessori non potranno essere oggetto di ulteriori richieste di ampliamento.

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.

(...)

3.5. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

(...)

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 SIp), 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, anche a seguito dell'approvazione della Variante Parziale **2016/2017 2022**, settori del territorio dell'Unione Campospinoso Albaredo ricadenti negli Ambiti a Verde Privato per una superficie complessiva di **109'935 113'165** mq.

(...)

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	156'995 153'520
TCR 2	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale	326'690 327'610

TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	163'880
TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo	66'120
PAR	Piano Attuativo in itinere prevalentemente residenziale	31'490
PAP	Piano Attuativo in itinere prevalentemente produttivo	61'200
TA	Tessuto Agricolo di cui TAA Tessuto Agricolo di Rispetto dell'abitato	2'565'770 2'593'305 (163'120 207.955)
TACc	Tessuto Agricolo di Consolidam. delle attività agricole e dei caratteri connotativi	6'354'255 6'359'175
TAG	Tessuto Agricolo per attività agrituristiche	4'635 0
TAC	Tessuto Agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici	1'948'195
A4G	Ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica (sovrapposto ad altri ambiti)	(2'714'030)
AVP	Ambito a Verde Privato	109'935 113'165
AB	Ambito Boscato	303'945
TOTALE		12'104'690 12'133'240

Tabella 15: Quantificazione complessiva degli ambiti governati dal Piano delle Regole (aggiornata ai contenuti della Variante Parziale ~~2016/2017~~ 2022)

Oltre alla quantificazione complessiva dei differenti usi che interessano il territorio 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 _r (m ²)	u _r (m ² /m ²)	S _u (m ²)	P _{teorica} (ab)
Aree residenziali di completamento	1	0	0,30	0	0
	2	7.222	0,30	2.167	43
	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	6.108	0,30	1.832	37
	24	2.918	0,30	875	18
	25	900	0,30	270	5
	27	0	0,30	0	0
	29	1.765	0,30	530	11
	30	975	0,30	293	6
	31	7.130	0,30	2.139	43
	32	6.200	0,30	1.860	37
Totale aree residenziali di completamento	---	84.441	---	26.378	528
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	7.171	0,00	0	---
	18	1.586	0,50	793	---
	22	4.488	0,50	2.244	---
	26	4.950	0,50	2.475	---
	28	6.700	0,50	3.350	---
Totale aree produttive di completamento	---	41.970	---	17.400	---
TOTALE	---	137.031	---	49.087	528

Tabella 16: Quantificazione complessiva dei lotti liberi edificabili (aggiornata ai contenuti della Variante Parziale 2014/2015 2022)

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	79'381 81'454 mq	0,30	23'814 24'436	476 489
TOTALE			25'756 26'378	515 528

Tabella 17: incremento di capacità insediativa generata dall'attuazione del Piano delle Regole (aggiornata ai contenuti della Variante Parziale 2014/2015 2022)

Pertanto, la completa saturazione delle opportunità edificatorie contenute nel Piano delle Regole comporta l'insediamento di 515 528 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: 515 528 ab + 10 ab = 525 538 ab.

ALLEGATO C

STRALCIO Allegato PS.01 Relazione Tecnico – Illustrativa Sezione IV “Le previsioni di piano” Capitoli modificati

4.2 QUANTIFICAZIONE DEL NUMERO DI UTENTI DEI SERVIZI

L'attuazione della parte propositiva del Piano dei Servizi deve essere preliminarmente sottoposta alla valutazione di una corretta quantificazione del numero degli utenti dei servizi, che tiene conto dei seguenti parametri:

- A. popolazione stabilmente residente nell'Unione Campospinoso Albaredo;
- B. popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano;
- C. popolazione da insediare secondo le previsioni del Piano delle Regole;

Sulla base di quanto appena enunciato, le differenti componenti che concorrono al calcolo del numero di utenti le cui esigenze devono essere soddisfatte con i servizi all'interno del territorio in esame, sono quindi articolate come di seguito:

- | | |
|---|----------|
| - Popolazione anagraficamente residente al 31.12.2007 | 1'072 ab |
| - Popolazione insediabile da Documento di Piano | 374 ab |
| - Popolazione insediabile da Piano delle Regole | 516 ab |

Con l'approvazione della Variante Parziale del 2014/15, si è generato un incremento della capacità insediativa del Piano delle Regole pari a 43 unità.

Con l'approvazione della Variante Parziale del 2016/17, si è generato un decremento della capacità insediativa del Documento di Piano pari a 94 unità.

Con l'approvazione della Variante Parziale del 2022, si è generato un decremento della capacità insediativa del Documento di Piano pari a 161 unità ed un contestuale incremento della capacità insediativa del Piano delle Regole pari a 12 unità.

4.3 POLITICA DEI SERVIZI DELL'UNIONE CAMPOSPINOSO ALBAREDO

(...)

4.3.2. Realizzazione di nuovi servizi

In merito alla previsione di nuove attrezzature pubbliche, occorre innanzitutto sottolineare come l'Unione Campospinoso Albaredo non sia in grado di soddisfare le diversificate richieste provenienti dalla società civile attraverso la voce delle associazioni e di singoli cittadini; infatti, pur giudicando alcune istanze come apportatrici di evidenti benefici al sistema urbano e finalizzate ad incrementare il livello qualitativo della vita dei residenti, l'Ente Locale non può esimersi dall'operare una calibrata selezione, in relazione alla programmazione poliennale dei servizi ed alla disponibilità finanziaria.

Per l'immediato futuro l'ente locale ha stabilito di intraprendere una politica dei servizi rivolta essenzialmente all'insediamento di strutture pubbliche di qualità. L'Unione Campospinoso Albaredo non è dotato di Programma Triennale delle Opere Pubbliche in quanto non ha in previsione, nell'immediato futuro, opere di importo superiore ai € 100'000,00. L'attuazione dei sottoriportati interventi potrà essere avviata attraverso il ricorso a finanziamenti pubblici di enti ed istituzioni sovralocali (Provincia, Regione, Stato, Comunità Europea), oppure con l'ausilio di forme di finanziamento previste con project financing.

I nuovi servizi appartengono a differenti categorie e riguardano:

~~— Nuovo polo sportivo di via Fiamberta: dal punto di vista localizzativo, l'Unione Campospinoso Albaredo sceglie un ambito collocato lungo via Fiamberta in posizione periferica rispetto all'abitato del capoluogo di Campospinoso, tale da garantire facilità di accesso e minimo impatto di flussi di traffico rispetto ai tessuti urbani consolidati.~~

~~L'ambito interessa una superficie di 23'580 mq ed è destinato ad accogliere l'intera dotazione di attrezzature attualmente presenti nell'area sportiva esistente lungo la SP ex SS 617, la quale, come già anticipato, non è di proprietà della pubblica amministrazione.~~

~~Ai fini dell'esecuzione del servizio, l'Ente Locale, in alternativa ad un coinvolgimento diretto, intende ricorrere a forme di finanziamento previste con project financing per la realizzazione e la gestione della struttura privata convenzionata, capace di garantire, attraverso un'adeguata regolamentazione, l'utilizzo degli spazi ad enti pubblici ed a soggetti privati che ne facciano richiesta.~~

- *Nuova Residenza Sanitaria per Anziani di via Strada del Campo*: il progressivo invecchiamento della popolazione, unito al sempre maggiore numero di ritirati dal lavoro riscontrabile in entrambi i Comuni, spinge l'Ente Locale ad individuare una nuova area su cui insediare, negli anni a venire, una struttura sanitaria assistenziale pubblica (RSA), alternativa a quella esistente gestita dalla Fondazione Porta Spinola Arnaboldi, in grado di soddisfare le richieste degli abitanti. Tale nuovo comparto, avente una superficie complessiva di 7'400 mq, si trova nelle immediate adiacenze dell'area di trasformazione attigua a via Strada del Campo (nei pressi dell'ex scuola elementare), dove già sono ipotizzate espansioni di tipo residenziale.
La realizzazione dell'intervento rimane in capo all'Unione Campospinoso Albaredo; viene in ogni caso assentito il ricorso a forme di finanziamento previste con project financing per la realizzazione e la gestione della struttura privata convenzionata.
- *Ambito per l'installazione di antenne per la telefonia mobile*. Considerato il sempre maggior numero di istanze, da parte delle aziende di settore, circa l'inserimento nel territorio intercomunale di impianti per la telefonia mobile, l'Unione Campospinoso Albaredo individua un'area che, per condizioni di carattere ubicazionale, ben si presta a tale utilizzo: essa è infatti ubicata in territorio di Albaredo Arnaboldi lungo la SP 73, nei pressi del confine comunale con Casanova Lonati e sufficientemente distante dai nuclei abitati. L'area occupa una superficie di 1'295 mq.
- *Ambito per l'insediamento di un servizio pubblico*. L'Ente Locale intende individuare un ambito destinato all'insediamento di un canile in prossimità dell'intersezione tra la Strada Comunale degli Erbatichi e la strada comunale della Raggia che collega Broni con Baselica. Il sito, collocato all'interno del Tessuto Agricolo, appare sufficientemente distante dai nuclei abitati. La superficie interessata è di 5'275 mq. La realizzazione dell'intervento rimane in capo all'Unione Campospinoso Albaredo; non si esclude il ricorso al coinvolgimento di operatori privati, in regime di convenzione, per la realizzazione e la gestione del servizio.
- *Ambito per l'insediamento di un servizio privato di uso pubblico*. Trattasi di un ampio comparto situato lungo il confine meridionale del comune di Campospinoso, ad ovest della SP ex SS 617., destinato alla realizzazione di un circolo sportivo non motoristico a vocazione principalmente tennistica, dotato di campi coperti e non, palestra, spogliatoi, piscina spa, parco giochi per bambini e fabbricato ad uso di reception e bar / ristorante. L'intervento si tratteggia come ambito per servizi privati di uso pubblico, di valenza sportiva, a vantaggio della comunità locale ed è da ritenersi compatibile con le previsioni urbanistiche poste nelle immediate vicinanze sia in comune di Campospinoso che nell'attiguo comune di Broni (ove a confine è presente un ambito per Zone Agricole – Turistiche). La superficie interessata è di 15'000 mq.
- *Ambito per l'ampliamento della sede municipale di Campospinoso*. L'ente Locale procede con l'individuazione di un sedime di adeguata estensione atto a costituire ulteriore ambito pertinenziale della nuova sede municipale di Campospinoso, utilizzabile sia quale area cortilizia sia per l'eventuale realizzazione di fabbricati accessori e/o per l'ampliamento dell'edificio esistente. La superficie interessata è di 1'330 mq.

Il Piano dei Servizi vincola sul territorio intercomunale aree subordinate alla realizzazione di nuovi servizi pubblici per una superficie complessiva di ~~53'880~~ 30'300 mq.

L'acquisizione di tali aree potrà avvenire anche tramite le tradizionali procedure di esproprio

Oltre ai suddetti ambiti direttamente individuati nell'ambito Piano dei Servizi, la dotazione complessiva di nuove attrezzature pubbliche residenziali di quartiere è prevalentemente garantita dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e previsti dal Documento di Piano, ove viene prescritto il raggiungimento di un elevato standard di qualità urbana grazie al reperimento di adeguati spazi pubblici attrezzati calibrati sulla nuova capacità insediativa; spetta al soggetto privato l'esecuzione delle opere pubbliche e la conseguente cessione all'Unione Campospinoso Albaredo.

L'Unione Campospinoso Albaredo determina la quota di aree per servizi da reperire nei Piani Attuativi nella misura di 36 mq / ab, valore doppio rispetto alla dotazione minima richiesta per i comuni aventi una popolazione superiore ai 2'000 abitanti.

La tabella seguente sintetizza il quantitativo di aree per servizi pubblici reperibili all'interno degli Ambiti di Trasformazione Residenziali, come normati nelle schede tecniche contenute nel Documento di Piano: essa risulta aggiornata alle variazioni intervenute a seguito dell'approvazione della Variante Parziale ~~2016/2017, che ha~~

determinato lo stralcio del comparto denominato ATR 1, una forte limitazione dell'estensione del comparto ATR 6 e una modesta riduzione del comparto ATR 5. 2022, che ha determinato lo stralcio del comparto ATR 5.

COMPARTI	LOCALIZZAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI	PARAMETRO DOTAZIONE DI SERVIZI	SERVIZI DA REPERIRE	TIPOLOGIA
A.T.R. 2	Via Albericia	79,5	36 mq / ab	2'862 mq	Parcheggi e verde pubblici
A.T.R. 3	Via Giardino	50,5	36 mq / ab	1'818 mq	Parcheggi pubblici, mitigazioni
A.T.R. 4	Via Bachelet	48,5	36 mq / ab	1'746 mq	Parcheggi pubblici, mitigazioni
A.T.R. 5	Via Europa	160	30 % St	16'140 mq	Parcheggi e verde pubblici, mitigazioni
A.T.R. 6	Via Grisini	36	36 mq / ab	1'278-1'296 mq	Parcheggi pubblici, mitigazioni
TOTALE		374 214		23'844 7'722 mq	

Tabella 7: Dotazione di aree per servizi funzionali all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione Residenziali (aggiornata a seguito approvazione Variante Parziale 2016/2017 2022)

Le previsioni del Piano dei Servizi, unitamente alle determinazioni effettuate in sede di stesura del Documento di Piano, consentono un incremento dei cosiddetti servizi urbani di quartiere per una superficie complessiva di (53'880 30'300 + 23'844 7'722) 77'724 38'022 mq.

L'Unione Campospinoso Albaredo provvederà alla realizzazione degli interventi previsti con le previsioni di bilancio e partecipando ai bandi di finanziamento specificatamente promossi dalla Regione Lombardia.

(...)

4.3.5. Gli assi viabilistici strategici di progetto

Il Documento di Piano ha individuato quali tracciati viari strategici di previsione all'interno del sistema della mobilità locale:

- ~~il sedime della "Gronda est", comprensivo delle rotatorie di raccordo con la maglia viabilistica esistente, quale tracciato viabilistico locale alternativo all'asse della S.P. ex S.S. n. 617;~~
- la tangenziale della frazione Baselica, quale variante al tracciato della S.P. n. 73, attualmente transitante all'interno dell'abitato del nucleo frazionale;
- l'ampliamento della Strada Vicinale degli Erbatici, quale nuovo disimpegno ad ovest del nucleo di Campospinoso, in modo da agevolare i collegamenti con i comuni di Barbiano e di Casanova Lonati.

(...)

4.5. VERIFICHE CONCLUSIVE

4.5.1. Dotazione complessiva dei servizi residenziali per la popolazione locale

Sulla base delle valutazioni espresse nei precedenti capitoli, le seguenti tabelle riassumono i dati relativi alla quantificazione della popolazione residente / insediabile ed alla dotazione di servizi esistenti / in progetto.

SERVIZI	SUPERFICIE (mq)	POPOLAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI	DOTAZIONE PRO-CAPITE
Esistenti e in fase di realizzazione	51'109 51'382	Stabilmente residente al 31.12.2007	1'072 ab	(A : B) 65,66 49,34 mq / ab
Di progetto (da PS)	53'880 30'300	Inseidiabile da Documento di Piano	374 213 ab	
Di progetto di quartiere (da DP)	23'844 7'764	Inseidiabile da Piano delle Regole	516 528 ab	
TOTALE SERVIZI LOCALI (A)	128'833 89'446 mq	TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA (B)	1'962 1'813 ab	

Tabella 10: Dotazione pro-capite di aree per servizi pubblici residenziali per la popolazione "stabilmente residente e da insediare"