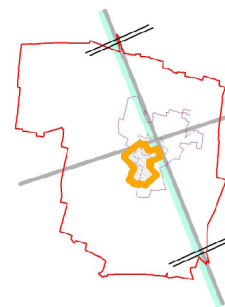


COMUNE DI ISORELLA



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(ex art. 7 Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12)



RIAGGREGARE IL TERRITORIO
PARTENDO DAL "CUORE"

PROGETTISTI ERMES BARBA - MAURO SALVADORI ARCHITETTI ASSOCIATI P.zza Roma, 3 - Villanuova S/C (BS) Tel. 0365/373650 - Fax.0365/31059 Architetti.associati@barbasalvadori.it	COLLABORATORI Dott. Pian. Claudia Bergamini Dott. Arch. Corrado Fusi
SINDACO Dott. Francesco Piccinelli	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Segretario comunale dott. Luigi Lanfredi
DELIBERA DI ADOZIONE C.C. n. 35 del 19 Dicembre 2008	DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA C.C. n. __ del 20 Luglio 2009

PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO PR 4A	TITOLO Relazione tecnica		
COMMESSA U 96	DATA ADOZIONE 19 Dicembre 2008	DATA INTEGRAZIONE Maggio 2009	DATA APPROVAZIONE 20 Luglio 2009
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE DI CODESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA			

INDICE

Premessa	5
1. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE	7
2. CONTENUTI DEL PIANO	8
2.1 Le componenti paesistiche	8
3. ANALISI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE	8
3.1 Componenti del paesaggio fisico e naturale	8
4. ANALISI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE	9
4.1 Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale	9
5. ANALISI DEL PAESAGGIO URBANO E STORICO CULTURALE	10
5.1 Componenti del paesaggio urbano	10
5.2 Componenti del paesaggio storico culturale	10
6. COMPONENTI DI CRITICITÀ E DEGRADO DEL PAESAGGIO	11
6.1 Componenti di criticità e degrado del paesaggio	11
7. RILEVANZA PAESISTICA COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO	11
7.1 Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio	11
8. TAVOLA DI SINTESI DELLE COMPONENTI PAESISTICHE	12
9. ATTRIBUZIONE DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICHE	12
10. METODOLOGIA DI INDAGINE	13
10.1 Dati e strumenti.....	13
10.2 Strumenti d'elaborazione	13
11. VALUTAZIONE PAESISTICA DELLE FUTURE PROPOSTE DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE	14
12. VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEI PROGETTI	15
13. PIANO PAESISTICO DI CONTESTO	16
14. LE MODALITÀ DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	18
14.1 Contenuti generali.....	18
14.2 L'individuazione degli ambiti soggetti a specifica disciplina	19
14.2.1. Le modalità di trasformazione del territorio	22
14.2.2 La definizione dei parametri edilizi e degli indici urbanistici	23
14.2.3. I Nuclei d'antica formazione.....	24
14.3 Gli Ambiti di recente formazione	31
14.3.1 Ambiti soggetti a previsioni specifiche PII, PA, PPA	32
14.4 Le Aree destinate all'agricoltura.....	33
14.5 Le Aree di valore paesistico, ambientale ed ecologico	33
14.6 Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola	34
14.7 Le Aree destinate ad attività produttive.....	36
14.7.1 Ambiti soggetti a Previsioni specifiche.....	36
14.7.2 Insediamenti a rischio di incidenti rilevanti (I.R.I.R.)	36
14.8 Gli ambiti - immobili destinati a servizi	36
14.9. Le Aree non soggette a trasformazione.....	37

3. PIANO DELLE REGOLE

Relazione tecnica

ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12.

Premessa

Il **Piano delle Regole** disciplina gli **ambiti del tessuto urbano consolidato**, all'interno dell'intero territorio comunale, che costituiscono le parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo all'interno di tale classificazione le aree libere intercluse o di completamento, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Il presente documento integra le prescrizioni e le indicazioni contenute negli elaborati grafici secondo quanto disposto nell'Apparato Tecnico Normativo Applicativo.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. 12/2005 (Permesso di costruire in deroga).

Il Piano delle Regole rappresenta lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale del Comune considerato.

Tale atto si struttura attraverso la definizione delle discipline, svolta sotto il profilo cartografico e normativo, dell'intero territorio comunale, escludendo dal proprio ambito di indagine le aree degli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dallo stesso Documento sopra citato.

Il Piano delle Regole concorre al raggiungimento degli obiettivi strategici dichiarati nel Documento di Piano secondo un coerente disegno di pianificazione dell'assetto insediativo, tipologico e morfologico, perseguendo un **miglioramento della qualità paesaggistica** delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole dispone l'applicazione degli obiettivi e degli interventi individuati in armonia con il Piano dei Servizi, che a sua volta disciplina l'assetto insediativo, tipologico e morfologico anche delle aree e degli edifici destinati a servizi al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole contempla, dunque, sia la disciplina delle parti del **territorio urbanizzato**, dove il tessuto urbano si presenta "consolidato" e per cui necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del **territorio non urbanizzato e non urbanizzabile** perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/2005 e successive modifiche.

Il Piano delle Regole, infine, recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.

Sotto il profilo della tutela ambientale e paesaggistica il PGT, all'interno del Documento di Piano, contiene, infine, la **componente paesistica**, in quanto la Legge Regionale 12/2005 assegnando il compito precipuo di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

Per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa si apre, inoltre, il capitolo degli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate.

Dunque le relative **norme paesistiche**, introdotte nel Piano delle Regole, assumono valore e cogenza non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per gli scenari di sviluppo futuri del comune.

Il territorio di Isorella, pertanto, si dota di Piano Paesistico comunale che ha come obiettivo la tutela e la valorizzazione del territorio e delle sue risorse e in via di sintesi si individuano anche cartograficamente le componenti del paesaggio nelle sue varie declinazioni, le rilevanze paesistiche nonché le classi di sensibilità paesistica.

Le componenti paesistiche e le classi di sensibilità cartografate agli appositi elaborati e normate sono parte del Piano delle Regole, dunque, e riguardano tutto il territorio. Tuttavia le tavole grafiche individuano specifici areali denominati come Ambiti di rispetto all'abitato e di tutela ambientale paesaggistica ed ecologica, ai quali viene affidato uno specifico obiettivo attraverso puntuali norme condizionanti il regime dei suoli.

1. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

Come definito dalla DGr. 8 novembre 2002 n. 7/11045 il metodo di analisi e il conseguente giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione che si articolano in chiavi di lettura sui due livelli sovralocale e locale:

1. morfologico strutturale (sistemico)
2. vedutistico
3. simbolico

Modi di valutazione	Chiavi di lettura a livello sovralocale	Chiavi di lettura a livello locale
1. Sistemico	Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: <ul style="list-style-type: none"> - interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo) - interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale) - interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario) Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)	Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale: <ul style="list-style-type: none"> - di interesse geo-morfologico - di interesse naturalistico - di interesse storico agrario - di interesse storico-artistico - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine
2. Vedutistico	Percepibilità da un ampio ambito territoriale Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale Inclusione in una veduta panoramica	Interferenza con punti di vista panoramici Interferenza/continuità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc.)
3. Simbolico	Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)	Interferenza/continuità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)

2. CONTENUTI DEL PIANO

Il percorso metodologico scelto è simile a quanto dettato dall'analisi della componente paesistica del Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (P.T.C.P). L'analisi viene strutturata al contesto comunale, coerenziando ed affinando la lettura delle informazioni, relative al paesaggio locale. Questo per rilevare, con verifica in loco, e descrivere eventuali elementi significativi del paesaggio locale non rilevabili a scala Regionale o Provinciale.

2.1 Le componenti paesistiche

Alla scala comunale sono state individuate, le componenti paesistiche che hanno consentito tramite valutazioni sistemiche, simboliche e vedutistiche, secondo letture a scala sovralocale e locale, di attribuire dei gradi di sensibilità paesistica al territorio.

L'analisi ha preso in considerazione le seguenti tipologie di paesaggio:

- paesaggio fisico e naturale
- paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale
- paesaggio storico culturale
- paesaggio urbano

verificando, inoltre, l'esistenza di:

- elementi di criticità o di degrado del paesaggio
- contesti di rilevanza paesistica

La scala di rappresentazione scelta 1:5000 ha dato una lettura generale, ma sufficientemente leggibile dello stato di fatto del paesaggio del Comune di Isorella, evidenziando gli ambiti a cui rivolgere un'attenzione particolare dal punto di vista paesistico-ambientale.

3. ANALISI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

Per questa analisi sono state considerate quelle voci significative per descrivere le caratteristiche naturali del territorio di Isorella, partendo dall'analisi già esistente, integrandole con coerenziazioni di dettaglio sul supporto del volo aerofotogrammetrico alla scala comunale 1:5000.

3.1 Componenti del paesaggio fisico e naturale

- Vegetazione arbustiva e arboree di ambiente ripariale
- Vegetazione arbustiva e cespuglietti qualora vi sia presenza di alcuni individui a portamento arboreo di macchie di vegetazione in avanzata evoluzione verso forme forestali

La vera naturalità ancora percepibile nella maggior parte del territorio del comune di Isorella è la sua morfologia che risulta pianeggiante e interessa la parte ovest della pianura della provincia di Brescia. Su tutto il paese caratterizzato da enormi spazi pianeggianti, si verificano piccoli episodi rari di vegetazione arbustiva, in particolare lungo i canali irrigui si rivelano in modo frammentario macchie di vegetazione arbustiva e arboree di ambiente ripariale.

Il segno dell'uomo, genera un paesaggio multiforme in cui l'urbanizzato e gli spazi coltivati, evidenziano ciò che resta della naturalità di un territorio profondamente antropizzato.

4. ANALISI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

L'analisi di queste componenti è fondamentale per capire i mutamenti del paesaggio agrario in funzione dell'evoluzione della cultura contadina e dell'avvicinarsi delle pratiche colturali.

4.1 Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

- Corpi idrici: canali irrigui principali, canali irrigui secondari e relative fasce di contesto
- Seminativo arboreo
- Seminativo semplice
- Seminativo semplice con presenza rada di filari arborei
- Vegetazione incolta (superficie agricole abbandonate)
- Filari e siepi continui
- Filari e siepi discontinui
- Aree agricole di valenza paesistica
- Cascina

Dalla "piantata padana", coltura promiscua del seminativo con i filari di gelso, si arriva alla trasformazione del paesaggio agrario, "parcellizzato" e ricco di siepi riparali, utili a ridurre la forza del vento e al rifugio della fauna presente, caratterizzato dalla cascina, elemento portante dell'azienda agraria, al moderno paesaggio profondamente modificato in funzione della meccanizzazione e delle attuali esigenze produttive (coltura estensiva) del mercato odierno. Questa lettura dello stato attuale del paesaggio agrario tende ad evidenziare i "frammenti" dell'identità territoriale locale, i filari di gelsi, le cascine, l'idrografia secondaria etc.. come quegli elementi identificativi di un passato, un segno della memoria, che permane come testimonianza di una cultura scomparsa.

La fotografia del paesaggio che è il risultato dell'interazione dell'uomo con l'ambiente naturale è il presupposto fondamentale di un'attenta tutela, attraverso indirizzi normativi mirati, in grado di garantire progresso e valorizzazione della storia locale. Per questo attraverso una serie di rilievi fotografici ed una attenta considerazione degli elementi simbolici e vedutistici sono state desunte "le aree agricole di valenza paesistica", ovvero quelle in cui il paesaggio si differenzia per alcune caratteristiche, come la presenza di una rigogliosa vegetazione spontanea, siepi riparali lungo i fossati, aree ribassate rispetto al piano di campagna, con presenza rilevante di prati permanenti di pianura, la trama agricola parcellizzata facilmente percepibile (campi chiusi) e colture di pregio.

5. ANALISI DEL PAESAGGIO URBANO E STORICO CULTURALE

L'analisi conoscitiva e ricognitiva del paesaggio urbano è legata alle informazioni sulle dinamiche dello sviluppo storico-urbanistico della città, necessarie per indirizzare il futuro del territorio, con scelte pianificatorie compatibili e in grado di produrre un paesaggio di qualità.

5.1 Componenti del paesaggio urbano

- Nucleo storico
- Aree residenziali consolidate
- Aree residenziali impegnate da PRG vigente
- Aree produttive commerciali consolidate
- Aree produttive commerciali impegnate da PRG vigente
- Aree a standard consolidate
- Aree a standard impegnate da PRG vigente
- Viabilità in costruzione e/o di progetto

Isorella si presenta come un nucleo urbano consolidato. Nell'analisi in oggetto il centro storico assume un grande valore simbolico come il luogo più importante della città, centro della socialità e della cultura. Questo ultimo viene riconosciuto come componente fondamentale del paesaggio urbano, come testimonianza del ruolo dell'uomo nella storia, cioè un'invariante dal punto di vista paesistico.

L'analisi del paesaggio urbano, considera anche gli sviluppi più o meno recenti, dove vengono articolati, con voci diverse, gli standard, le aree urbanizzate residenziali e quelle produttive, distinguendo appunto il consolidato, inteso come già costruito, dall'impegnato da PRG vigente. Questo per verificare le tendenze di un paesaggio in trasformazione e per indirizzare le scelte urbanistiche rispetto alla collocazione dei siti di maggiore sensibilità.

In questa analisi viene inoltre indicato il sistema viario, che è la componente paesistica di definizione del grado frammentazione ambientale del territorio, ma che rappresenta il potenziamento della fruibilità e quindi della percezione del paesaggio.

Il paesaggio è legato al disegno urbano originario, frutto di un rapporto di equilibrio tra attività umana e territorio circostante (campagna), che attualmente ha subito alcune variazioni dovute alle attività umane e alle esigenze della società in evoluzione.

5.2 Componenti del paesaggio storico culturale

- Rete stradale storica principale
- Rete stradale storica secondaria
- Architetture e manufatti storici puntuali

Immobili d'interesse storico-artistico ai sensi D.M.D.Lgs 42/2004 art.10 com.3

Immobili d'interesse storico-artistico ai sensi D.Lgs 42/2004 art.10 com.1-2-4

Immobili segnalati da PTCP

Immobili nodali d'interesse paesistico comunale

Questa ricognizione degli elementi storici puntuali (manufatti edilizi isolati) Chiesa, Santella, Palazzi e lineari (tacciati viari storici), rappresentano il valore storico-architettonico e la testimonianza della religiosità e della cultura civile locale del passato.

Si tratta di componenti sensibili, che necessitano di attenzione nella decisione di trasformabilità o meno di un contesto. Sono quegli elementi che rappresentano le “invarianti territoriali”, già vincolati “ope legis”, i fondamenti del quadro paesistico in analisi. Questi aspetti determinano la qualità del paesaggio e i diversi gradi di sensibilità che forniscono le indicazioni sulla realizzabilità degli interventi potenzialmente proponibili.

6. COMPONENTI DI CRITICITÀ E DEGRADO DEL PAESAGGIO

Sono quelle aree in cui risulta difficile una lettura della trama paesistica originaria o comunque storica. Queste aree sono state trasformate o alterate riducendo al minimo gli elementi d'identità territoriale presenti, per questo non hanno una riconoscibilità paesistica. Vengono indicati inoltre anche elementi puntuali che risultano per le loro caratteristiche strutturali e dimensionali parti di ostacolo e di disturbo del paesaggio agrario di Isorella.

6.1 Componenti di criticità e degrado del paesaggio

- Aree estrattive e discariche
- Ambiti ex aree estrattive, laghi specchi d'acqua
- Elettrodotti esistenti e/o di progetto
- Impianti di produzione e trasformazione dell'energia

7. RILEVANZA PAESISTICA COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

Questa tavola di analisi individua quei percorsi e quei luoghi importanti per la lettura e riconoscibilità del paesaggio tipico (identitario).

7.1 Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio

- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)
- Visuali panoramiche
- Itinerari di fruizione paesistica, strade e sentieri
- Piste ciclabili esistenti /progetto

La viabilità, di attraversamento del territorio e dei luoghi storici, diventa l'elemento di valorizzazione e riconoscibilità della composizione panoramica del paesaggio, patrimonio comune di rilevanza paesistica. Il rilievo fotografico realizzato su base ortofotografica mette in evidenza, individuando vari coni ottici lungo i percorsi viari individuati come “itinerari di fruizione paesistica”. I coni ottici diventano coni visuali di rilevante panoramicità, significativa per la valenza compositiva di quella veduta.

I “Land Marks”, sono invece luoghi di importanza paesistica e percettiva, cioè di rilevanza, per la presenza di beni storici puntuali, particolarmente significativi

8. TAVOLA DI SINTESI DELLE COMPONENTI PAESISTICHE

Questo elaborato è quello fondamentale per la lettura del paesaggio di tutte le componenti e delle rilevanze presenti individuate. La lettura attenta di questa tavola fornisce la reale vulnerabilità del paesaggio di Isorella, consentendo l'immediata individuazione delle aree paesisticamente integre, da tutelare e quelle in cui poter generare nuovo tessuto urbano, perché prive di particolari elementi di vulnerabilità.

Da questa analisi inoltre è possibile capire quali connessioni paesistiche vanno tutelate e quali sono gli elementi di possibile valorizzazione.

9. ATTRIBUZIONE DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICHE

L'individuazione delle **classi di sensibilità paesistica** è operazione di sintesi finalizzata alla gestione degli indirizzi e delle prescrizioni. L'elaborato conseguente costituisce di fatto strumento di sintesi degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche.

La chiave di lettura dei gradi sensibilità è legata all'individuazione di caratteristiche ambientali, di percezione panoramica e storico culturali rilevanti. La presenza considerevole, in determinati ambiti territoriali, di elementi dell'identità territoriale locale (valore simbolico), di singolari caratteristiche floro-vegetazionali (valore sistemico) e di scorci o vedute panoramiche ricche di significati (valore vedutistico) indica un ambito paesisticamente sensibile.

Il grado di sensibilità viene poi stabilito secondo le seguenti categorie:

- (1) - Sensibilità paesistica molto bassa
- (2) - Sensibilità paesistica bassa
- (3) - Sensibilità paesistica media
- (4) - Sensibilità paesistica alta
- (5) - Sensibilità paesistica molto alta

e diventa il riferimento per la determinazione del livello d'incidenza dei singoli interventi, come previsto dalla d.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045, e per la verifica della normativa di ogni singola specifica componente paesistica individuata.

Nel territorio di Isorella si sono attribuiti tre diversi gradi di sensibilità, dal secondo al quarto inclusi. Le aree maggiormente conservate dal punto di vista delle componenti significative (naturalità, preesistenze storiche ed elementi identitari di culture locali) interessa il centro storico e le relative vie d'accesso che è stato tutelato con un grado di sensibilità pari a 4 ovvero alta.

Per quanto concerne l'area urbanizzata viene classificata con un grado di sensibilità bassa, in quanto il territorio relativo è privo di segni significativi delle componenti paesistiche rilevanti, di fatto il paesaggio compreso in questa fascia del territorio di Isorella è contraddistinto da una perdita delle testimonianze naturali del paesaggio agrario circostante.

Il restante territorio del comune, che presenta una maggiore conservazione del tessuto agricolo, viene classificato con un grado di sensibilità media (3).

Il paesaggio viene quindi valorizzato e tutelato in base al grado di sensibilità individuato e alle componenti paesistiche presenti, opportunamente normate tramite prescrizione specifica su ogni singola voce, anche se collocata in un areale a grado di sensibilità media.

10. METODOLOGIA DI INDAGINE

10.1 Dati e strumenti

Per l'analisi delle componenti sono state usate le seguenti banche dati:

-Dusaf

Base Informativa della Destinazione d'Uso dei Suoli Agricolo-Forestali della Regione Lombardia. È una base informativa omogenea di tutto il territorio lombardo relativa alla destinazione d'uso dei suoli. Il progetto si è concluso nel mese di luglio 2002.

-La carta dei suoli (Ersal)

La carta dei suoli, chiamata anche carta pedologica, fornisce le informazioni utili a valutare l'idoneità di un territorio ad essere utilizzato per le diverse attività umane (agricoltura, selvicoltura, urbanistica, industria, viabilità, impianti vari, ricreazione, ...).

Per tale motivo essa si presenta come strumento fondamentale per la gestione e la pianificazione di un territorio.

Attraverso la carta pedologica vengono individuate l'estensione e la distribuzione dei principali tipi di suolo rilevati, campionati e analizzati su tutto il territorio lombardo.

-Mosaico informatizzato degli strumenti urbanistici comunali

Il "mosaico degli strumenti urbanistici comunali" consiste nell'assemblaggio delle previsioni dei Piani Regolatori Generali vigenti in un determinato ambito sovracomunale, opportunamente standardizzati e resi confrontabili l'uno con l'altro. Tradizionalmente, il Mosaico è stato pensato come costituito da una o più tavole a scala 1:10.000, che riportassero con un'unica metodologia e simbologia (e dunque con un'unica legenda) le previsioni dei P.R.G. compresi in quell'ambito, costituendo ciascun piano - nella sua versione uniformata e standardizzata - una singola tessera del Mosaico medesimo.

10.2 Strumenti d'elaborazione

Per l'elaborazione dei dati sono stati usati i supporti G.I.S.

ArcView 9.2

Autodesk Map 3D 2008

I dati rilevati sono stati altresì verificati in loco attraverso una serie di sopralluoghi con conseguente produzione di specifica documentazione fotografica.

11. VALUTAZIONE PAESISTICA DELLE FUTURE PROPOSTE DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

Le zone di espansione soggette a Piano Attuativo dovranno essere supportate da uno studio paesistico di contesto con i contenuti e gli obiettivi delle norme.

1) Le aree **non compatibili** a trasformazione urbanistica sono le porzioni di territorio che intercettano:

- la classe di sensibilità 5 (fatti salvi i ricadenti ambiti urbanizzati individuati nella tavola di sintesi e gli ampliamenti degli edifici esistenti)
- le porzioni di territorio (anche ricadenti in altre classi di sensibilità) **in cui risultino sovrapposti**, alle componenti paesistiche di seguito specificate:
 - boschi di latifoglie, macchie, frange boschive
 - corpi idrici: canali irrigui principali, canali irrigui secondari e relative fasce di contesto
 - colture specializzate: vigneti
 - aree agricole di valenza paesistica
 - le componenti di rilevanza
 - ambiti di elevato valore percettivo
 - luoghi di rilevanza paesistica e percettiva

2) Le aree **compatibili con condizioni** per la trasformazione urbanistica sono tutte le porzioni di territorio, appartenenti alle classi di sensibilità 3 e 4, che intercettano in modo non sovrapposto:

Le componenti del paesaggio fisico-naturale:

- Vegetazione arbustiva e arborea di ambiente ripariale
- Vegetazione arbustiva e cespuglieti qualora vi sia presenza di alcuni individui a portamento arboreo o di macchie di vegetazione in avanzata evoluzione verso forme forestali
- Laghi, specchi d'acqua dovuti ad attività estrattiva interessati la falda
- Boschi di latifoglie, macchie, frange boschive

Le componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:

- Corpi idrici: canali irrigui principali, canali irrigui secondari e relative fasce di contesto
- Seminativo con presenza rada di filari arborei
- Frutteti
- Colture ortoflorovivaistiche a pieno campo
- Vigneti
- Vivai interessati prevalentemente da colture di essenza legnosa agraria forestale
- Filari e siepi continui
- Filari e siepi discontinui
- Aree agricole di valenza paesistica

Le componenti del paesaggio storico-culturale:

- Rete stradale storica principale

- Rete stradale storica secondaria
- Testimonianze dell'antica centuriazione
- Siti archeologici
- Architetture e manufatti storici puntuali:
- Immobili d'interesse storico-artistico ai sensi D.M. D.Lgs 42/2004 art.10 com.3
- Immobili d'interesse storico-artistico ai sensi D.Lgs 42/2004 art.10 com.1-2-4
- Immobili segnalati da PTCP
- Immobili nodali d'interesse paesistico comunale Nucleo storico
- Insediamenti sparsi di antica formazione

Le componenti del paesaggio urbano:

- Nucleo storico
- Insediamenti sparsi di antica formazione

Le rilevanze paesistiche:

- Ambiti di elevato valore percettivo
- Contesti di rilevanza storico-testimoniale
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva
- Punti panoramici
- Visuali panoramiche e visuali panoramiche dalle grandi infrastrutture viarie

Nuovi contesti di rilevanza storico -testimoniale

3) Le aree **compatibili** a trasformazione urbanistica sono tutte le porzioni di territorio (ricadenti nelle classi di sensibilità 1 e 2) che dovranno comunque osservare le indicazioni di tutela paesistiche specifiche per ciascuna delle componenti individuate così come specificato dalle norme paesistiche.

Per le trasformazioni previste e ritenute compatibili dovranno essere osservati i contenuti specifici riportati in ciascuna scheda di valutazione allegata nonché alle eventuali disposizioni derivanti dai futuri piani paesistici di contesto.

12. VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEI PROGETTI

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie che ricadono nelle componenti paesistiche rilevate, caratterizzate dai gradi di sensibilità 2) 3) 4), sono soggette a valutazione d'incidenza paesistica (**esame paesistico**) indipendentemente dalla presenza di forme di tutela di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

La finalità è consentire l'espressione di giudizio dell'impatto paesistico del progetto che potrà articolarsi in:

- positivo
- neutro (con eventuali prescrizioni)
- negativo (necessità di revisione)

La tabella¹ della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045, viene assunta come criterio esemplificativo per la determinazione del grado d'incidenza dei progetti. Quest'ultimo servirà per verificare il rapporto dell'intervento rispetto agli indirizzi del piano paesistico e per innescare un processo di sensibilizzazione dei tecnici nei confronti della risorsa territorio. Il meccanismo è quello della verifica delle compatibilità per migliorare la qualità delle trasformazioni.

La redazione di tale valutazione è a carico del tecnico progettista e verificata dal Responsabile comunale del Procedimento e/o dagli esperti ambientali della C.I.E.

I pesi valutativi, da utilizzare per la determinazione del **grado d'incidenza del progetto**, verranno attribuiti, sulla scorta delle indicazioni della specifica tabella², attraverso un'operazione sintetica che consideri responsabilmente, il peso dei diversi parametri.

La determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, il conseguente giudizio di compatibilità e/o le prescrizioni mitigative derivano dalla tabella³ che riassume in sintesi i **livelli possibili d'impatto paesistico** in relazione alle soglie di rilevanza.

Alla luce delle condizioni complessive paesistiche e della specificità del territorio comunale, si articolano i seguenti parametri:

- soglia di rilevanza >6
- soglia di tolleranza >15

*I progetti che **superano la soglia di rilevanza** dovranno essere supportati da una relazione paesistica redatta con i contenuti del punto 6 della d.G.R. n.7/11045. Questa relazione dovrà considerare i contenuti delle "NORME D'INDIRIZZO" per ciascuna componente, interessata dalla proposta di trasformazione evidenziando altresì gli effetti, il livello di sostenibilità e le eventuali mitigazioni previste.*

I progetti che **superano la soglia di tolleranza** non risultano di fatto accettabili e potranno essere valutati a condizione di rilevanti modifiche

I progetti che **non superano la soglia di rilevanza** non necessitano di relazione paesistica ma è salvaguardata la possibilità, a discrezione del responsabile del procedimento e/o degli esperti ambientali, di introdurre modifiche o mitigazioni sulla base dei contenuti derivati dalle "NORME D'INDIRIZZO" paesistiche.

13. PIANO PAESISTICO DI CONTESTO

Conseguentemente alla procedura assunta di cui al paragrafo precedente, si è ritenuto di introdurre anche per il territorio comunale la necessità, per casi specifici, di un approfondimento paesistico preliminare alle trasformazioni.

¹ Tabella per la "DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA PAESISTICO" allegata art. 6 delle NORME D'INDIRIZZO paesistiche.

² Tabella per la "DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA PAESISTICO" allegata art. 6 delle NORME D'INDIRIZZO paesistiche.

³ Tabella dei "LIVELLI D'IMPATTO PAESISTICO" allegata art. 6 delle NORME D'INDIRIZZO paesistiche.

Gli interventi di trasformazione urbanizzativa eventualmente individuati sulla cartografia del piano regolatore, o dalle N.T.A. nonché le trasformazioni ricadenti negli areali delle “componenti di rilevanza paesistica” e comunque tutti gli ambiti di nuova espansione (P.L.) con soglia di rilevanza maggiore di **15** sono soggetti a Piano Paesistico di contesto.

Gli elaborati di tale piano dovranno:

- a) rappresentare in scala adeguata la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale e/o di recente impianto considerando il contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe all’ oggetto dell’intervento, ponendo attenzione ad eventuali coni visuali significativi.
- b) consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d’impatto sulle previsioni di intervento nell’ambiente circostante al fine di dimostrare la compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- c) contenere gli elaborati necessari alla individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle dell’ambito edificato o naturale;
- d) comprendere un “progetto del verde” inteso come sistemazioni vegetali degli spazi liberi da edificazione e/o interventi di mitigazione ambientale e visiva.

Il piano paesistico di contesto, allegato al progetto, diventa strumento di verifica degli impatti e supporto delle scelte del professionista, dimostrando nel dettaglio le relazioni dell’intervento con il contesto paesistico. Le valutazioni conseguenti potranno determinare, oltre alla definizione del miglior assetto urbanistico insediabile, anche l’eventuale futura integrazione degli indirizzi del Piano Paesistico comunale.

14. LE MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

14.1 Contenuti generali

Il Piano delle Regole, sulla scorta del quadro conoscitivo del territorio comunale costruito e definito dal Documento di Piano e di eventuali ulteriori indagini conoscitive, cartografa, individua e recepisce:

a) le **previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti**, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati;

b) **gli immobili assoggettati a tutela** in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento:

- agli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 2, nonché agli immobili sottoposti a tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 dello stesso decreto legislativo;
- agli immobili e alle aree definiti come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso decreto legislativo consistenti in:
 - immobili e aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136
 - aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142
 - immobili e aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici di cui all'art. 143
- alle aree regionali protette ai sensi della L.R. n. 86/83

c) i **Siti di Interesse Comunitario (SIC)** ai sensi della Direttiva 92/43/CE (allegato A della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106) nonché le **Zone di Protezione Speciale (ZPS)** ai sensi della Direttiva 79/409/CE individuate con DGR 18 aprile 2005, n. 7/21233.

La presenza, pertanto, di SIC e ZPS nel territorio comunale prevede la predisposizione di uno specifico studio di incidenza;

NON SONO PRESENTI sul territorio comunale.

d) le **aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante** ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e DGR 6 febbraio 2004, n. 7/16320;

NON SONO PRESENTI sul territorio comunale.

e) i **vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica** derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005";

f) tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

14.2 L'individuazione degli ambiti soggetti a specifica disciplina

In secondo luogo il Piano delle Regole, sempre facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel Documento di Piano e su una base cartografica di dettaglio deve individuare:

1) gli **ambiti del tessuto urbano consolidato**, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:

- a) i **nuclei di antica formazione** ed i **beni ambientali e storico – artistico-monumentali**
- b) le **caratteristiche fisico – morfologiche** che connotano l'esistente, ossia i caratteri distintivi inerenti la forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale.

2) Le **aree destinate all'attività agricola**, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

3) Le **aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche** da valorizzare a livello locale, secondo le modalità indicate nella Componente Paesistica del presente P.G.T.

4) Le **aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica**.

5) I **vincoli e le classi di fattibilità**, delle azioni di piano secondo i "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 12/2005", ad integrazione e maggior dettaglio rispetto alle indicazioni sovraordinate e seguendo quanto disposto dallo studio geologico condotto dai Geologi Dott. Giubbini –De Pascalis.

6) Le **aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado**, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.

L'individuazione delle aree 1) 2) 3) e 4) deve essere effettuata col criterio della prevalenza delle funzioni in esse esercitate, senza con questo dimenticare o disconoscere l'importanza di altre funzioni in esse presenti anche in forma non marginale. L'interrelazione tra funzioni diventa spesso garanzia di qualità, per la presenza del "mix polifunzionale".

Le aree individuate ai precedenti punti 5) e 6) sono sovrapponibili tra loro ed a quelle dei precedenti punti 1) 2) 3) e 4).

Le sovrapposizioni determinano progressive limitazioni delle potenzialità edificatorie ammissibili e possono comportare l'inedificabilità assoluta.

Le aree del punto 3) possono sovrapporsi alle aree 1) e 2) determinando livelli di particolare attenzione alle modalità attuative degli interventi programmati.

Il **Documento di Piano**, come si evince dagli elaborati di Progetto di Piano, ha scomposto anticipatamente il territorio in ambiti e aree strategiche secondo queste categorie:

- a. **Sistema della mobilità;**
- b. **Ambito del tessuto urbano consolidato;**
- c. **Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica;**
- d. **Sistema delle aree a standard e servizi**
- e. **Aree soggette a piani attuativi**
- f. **Ambiti di tutela ambientale paesaggistica;**

Questa classificazione viene confermata dal Piano delle Regole e ulteriormente approfondita sotto il profilo normativo, definendo le condizioni di trasformazione e conformazione dei suoli.

In particolare la declinazione degli ambiti e dei sistemi individuati si articola secondo la seguente specificazione.

Il **Sistema della mobilità** individua, sulla base delle connessioni esistenti nel tessuto urbano ed extra-urbano e costituenti la trama viaria consolidata, le trasformazioni infrastrutturali di progetto alle varie scale (locale, sovralocale) che vengono previste in tale sede.

Per **ambiti** si intendono le aree che si distinguono per dimensione e contesto ed assumono caratteri di rilevanza urbana e territoriale, tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e del territorio comunale.

L'**Ambito del tessuto urbano consolidato** individua il perimetro del sistema insediativo esistente, con l'evidenziazione essenziale del nucleo di antica formazione e delle macrozone a prevalente caratterizzazione monofunzionale residenziale, produttiva e a standard e servizi.

Inoltre alla declinazione delle macrozone considerate si attribuisce una ulteriore categorizzazione attraverso la scomposizione del tessuto edilizio in

- **Nuclei di antica formazione;**
- **Edificio storico e pertinenza esterno al nucleo di antica formazione**
- **Ambiti residenziali consolidati ad alta, media e bassa densità;**
- **Ambiti consolidati per attività produttive;**
- **Attività distribuzione Carburanti**

Il **Sistema delle aree a standard e servizi** si compone quale risultante delle relative aree rilevati sul territorio e, quindi, cartografate con la finalità esplicita di definire un quadro della condizione esistente, inteso come "*screenig*" per la definizione del Piano dei Servizi comunale.

Gli **Ambiti di tutela ambientale paesaggistica** individuano le porzioni di territorio sottoposte a regime di tutela o vincolo per la natura dei caratteri e dei valori storico- culturali- ambientali che vi sono state cartografate in base agli strumenti urbanistici di livello superiore e con la verifica delle quali si accerta la compatibilità delle trasformazioni nel territorio.

Si individuano, infine, per **aree interessate da processi di trasformazione in atto o in corso** di attuazione quelle che promuovono il riassetto nel territorio comunale e la riorganizzazione complessiva del territorio attraverso piani attuativi di varia natura.

Ai fini di una razionale destinazione d'uso del territorio comunale, di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune di Isorella è stato suddiviso, pertanto, in **macrozone** che identificano queste categorie specifiche.

Il **tessuto urbano consolidato** è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art.10 della L.R. n.12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

Classificazione del tessuto urbano consolidato

- **Nucleo di antica formazione**
- **Ambiti residenziali consolidati ad alta, media e bassa densità**
- **Ambiti consolidati per attività produttive**
- **Ambiti- immobili destinati a servizi**

Le **parti di territorio esterne al tessuto urbano consolidato** sono suddivise dal Piano delle Regole in aree in cui l'edificazione, già avvenuta, presenta un carattere sparso ed isolato e le caratteristiche morfologiche e la destinazione d'uso fanno riferimento alla matrice agricola.

Il **sistema insediativo** di Isorella è caratterizzato da una morfologia urbana caratterizzato da un nucleo principale (storico + addizioni recenti) la cui dinamica urbana evolutiva è uniforme salvo qualche edificazione lungo le principali direttrici di traffico.

L'abitato residenziale risulta distribuito quasi uniformemente attorno al centro storico con tre aree a prevalente destinazione artigianale dislocate sui due assi di traffico principali. La condizione di traffico di attraversamento risulta il vero aspetto critico di questa condizione che viene parzialmente risolto con **la previsione di circonvallazione** progettata sul lato est del paese.

Si riscontra per il comune di Isorella una percentuale ampia di spazi afferenti alla categoria **Nucleo di antica formazione**; mentre gli **Ambiti residenziali consolidati a media e bassa densità** occupano una buona porzione del quadrante nord ed est del comune, linea di espansione preferenziale dell'urbanizzato.

La superficie destinata agli **Ambiti consolidati per attività produttive** occupa una porzione di suolo urbanizzato posta lungo la direttrice provinciale ad est.

Infine si propone un riepilogo delle condizioni di utilizzazione del suolo riferite in particolare al tessuto urbano consolidato scomposto in zone omogenee

SUPERFICIE DEL TERRITORIO COMUNALE	
	15.345.245 mq
Infrastrutture stradali	306.160 mq
Centro e nuclei storici (A)	152.917 mq
Completamento consolidato (B)	450511 mq
Espansione consolidato (C)	75.211 mq
Produttivo consolidato (D)	511.552 mq
Standard consolidato (F SP)	181.260 mq
SUOLO URBANIZZATO COMPLESSIVO	1.677.611 mq

Classificazione del territorio esterno al tessuto urbano consolidato di matrice agricola e di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico

- **Aree agricole produttive**
- **Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico**
- **Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico**

Gli **Ambiti di tutela ambientale paesaggistica** individuano le porzioni di territorio sottoposte a regime di tutela o vincolo per la natura dei caratteri e dei valori storico-culturali-ambientali che sono state cartografate in base agli strumenti urbanistici di livello superiore e con la verifica delle quali si accerta la compatibilità delle trasformazioni nel territorio. La loro localizzazione è posta intorno all'ambito urbanizzato con l'intento chiaro di tutelare gli ambiti liminali e definire la soglia di demarcazione città-campagna, preservando dalla possibile trasformazione porzioni di territorio ancora non urbanizzate.

In tale sede si intende precisare che le condizioni di non trasformabilità assegnate a queste porzioni di territorio.

In particolare, infatti, la potenzialità insediativa di edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura determinate dalle superfici dei terreni ricadenti in tali ambiti è comunque salvaguardata potendo essere utilizzata su altri terreni dell'azienda ricadenti in ambiti di Aree agricole produttive

14.2.1. Le modalità di trasformazione del territorio

Il Piano delle Regole è lo strumento che deve governare la **forma urbana** garantendone la **qualità** in relazione alle peculiarità locali, gestendo ed ottimizzando l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato.

Il Piano fornisce le **regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione** in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura orientando le **caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche** dei progetti.

Il Piano delle Regole, facendo riferimento al sistema conoscitivo definito nel Documento di Piano determina così:

- la struttura e la forma urbana;
- i rapporti tra forma della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) secondo principi di salvaguardia, valorizzazione o riqualificazione;
- le aree da ridefinire nei caratteri morfo-tipologici o da recuperare paesaggistico;
- le aree interstiziali e aree libere da completare;
- le tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte ecc);
- gli spazi a verde o liberi da edificazione;
- gli spazi pubblici e la gerarchia di strade, piazze, viali.

14.2.2 La definizione dei parametri edilizi e degli indici urbanistici

Il Piano delle Regole disciplina gli **interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione** attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale contenuti nell'**apparato tecnico applicativo**.

Le **Norme Tecniche di Attuazione** del Piano costituiscono il sistema di prescrizioni che regolano le modalità trasformative e conformative dei suoli attraverso la definizione di criteri e parametri individuati sulla base del sistema di condizioni rilevato nel Comune di Isorella.

Tali parametri definiscono le **condizioni di attuazione** degli ambiti nei quali il sistema costruito e il sistema degli spazi aperti sono stati suddivisi per prevalenti caratteristiche tipologiche o funzionali.

Il Piano delle Regole, pertanto, è lo strumento che con il suo apparato normativo:

- disciplina l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- definisce norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi (posizionamento dell'edificio nel lotto, del rapporto tra costruito e spazi liberi);
- definisce parametri quantitativi in termini di volume o superficie lorda di pavimento espressi in indici o in valori assoluti; il rapporto di copertura e le altezze massime e minime che possono essere espresse in assoluto o in rapporto ad altre grandezze, quali la larghezza della strada, la distanza da altri edifici, ecc.;
- specifica le destinazioni d'uso non ammissibili;
- specifica gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;

- fornisce prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica;
- prescrive i parametri qualitativo- prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole norma anche tutte le aree comprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo.

La trattazione delle argomentazioni che seguono riguarda specifiche previsioni che rispondono a precise norme e determinati obiettivi in esse contenuti, definendo le trasformazioni e le modalità di attuazione sul piano urbanistico, morfologico e tipologico.

14.2.3. I Nuclei d'antica formazione

RIAGGREGARE IL TERRITORIO PARTENDO DAL "CUORE"

Si definisce come ambito dei **Nuclei di antica formazione** le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono **carattere ed interesse storico, artistico e monumentale**.

Tali aree possono essere costituite anche da intere porzioni di territorio ed essere intese come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal pregio tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal pregio morfologico urbano degli edifici aggregati.

Tali **luoghi della memoria e dell'identità locale** costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di aggregazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane e riconosciuta qualità architettonica, oltre che particolari valori sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi rappresentano un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Il patrimonio immobiliare del Nucleo di antica formazione è stato oggetto di una analisi e conseguente progetto di tutela così come specificato all'art. 10, comma 2 e 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Questi ambiti soggetti, pertanto, a valorizzazione e a conservazione paesistica esistente sono stati individuati in cartografia con apposite perimetrie e sono considerate zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

Il presente piano, costituendo adeguamento del medesimo alla Legge 11 marzo 2005, n. 12, nonché ai contenuti del PTPR e del PTCP è steso nello spirito e per gli effetti nonché con gli

obiettivi stabiliti dai citati strumenti e coerentemente con le finalità dello strumento generale tese a “salvaguardare e rivitalizzare gli ambiti di antica formazione.

Il Piano ha verificato le condizioni degli insediamenti sotto il profilo paesistico-ambientale, igienico sanitario, dello stato di conservazione edilizia, della coerenza tipologica ed architettonica con il contesto urbano consolidato (considerando per quest’ultimo come riferimento gli edifici e la città storica del periodo corrispondente alla 1a levata cartografica IGM) nonché le destinazioni d’uso presenti; lo strumento tende ad assicurare la tutela e la valorizzazione del centro storico degli edifici isolati e dei nuclei isolati di interesse storico, artistico ed ambientale, promuovendo azioni e creando le condizioni normative adeguate, finalizzate a favorirne sia il recupero che la migliore fruibilità e a tal fine:

Analisi puntuale del patrimonio edilizio

In forza di una dettagliata analisi di tutto il patrimonio edilizio ricompreso nella perimetrazione del nucleo di antica formazione di Isorella, tutti gli edifici sono stati analizzati sotto il profilo:

dell’epoca storica;

della presenza o meno di aree scoperte;

della proprietà;

della categoria;

della tipologia architettonica;

della presenza di vincoli;

della dotazione di posteggi;

dello stato di conservazione;

dello stato di dissesto;

del valore architettonico;

della rilevanza paesistica;

tipo di interesse

Sono state quindi predisposte schede di indagine che contengono, fra l’altro, la rilevazione degli elementi architettonici significativi nonché indicazioni puntuali e modalità di intervento ammissibili per la miglior tutela e valorizzazione del bene e del contesto prevedendo anche particolari condizioni operative tese al recupero generale dell’immagine del centro storico.

Attraverso una specifica analisi, integrativa dei contenuti della schedatura di cui sopra, il Piano ha individuato e sottoposto ad apposite modalità di intervento tutti i beni con caratteristiche storiche, monumentali, artistiche ed ambientali-paesistiche, meritevoli di salvaguardia e di conservazione già sottoposti e non ad apposita procedura tutela a seguito degli effetti dell’art.10 del Dlgs. 42 gennaio 2004 n.42; (pur in assenza di esplicita individuazione da declaratoria ministeriale sono comunque sottoposti a tutela i beni appartenenti ad enti pubblici aventi età superiore ai 50 anni).

Analisi degli spazi pubblici, viabilità e sosta

Il Piano ha analizzato gli spazi pubblici presenti nel comparto indicandone le caratteristiche di finitura e di coerenza con il decoro urbano; ha indicato i criteri per l’organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggio, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto collettivo, privato e pubblico, nel rispetto di quanto previsto dall’articolo 36 del d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285

(Nuovo Codice della Strada) e all'articolo 17, comma 90, della legge 15 maggio 1997, n. 127 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo) e successive modificazioni ed integrazioni;

Modalità di attuazione del P.P.

1) Il Piano si attua, fatti salvi i casi di cui al successivo punto 3.3) attraverso lo strumento del permesso per costruire con le caratteristiche di cui al successivo art.30.5) e secondo i limiti e le modalità di cui al successivo art. 30.6 specificate nella scheda di rilevazione e progetto e riassunte nell'apposita tavola.

Trattandosi di atto di maggior dettaglio del Piano Paesistico Comunale, la verifica di coerenza fra caratteristiche dell'intervento, modalità d'attuazione del medesimo previste e le condizioni, anche intrinseche e non oggetto di rilevazione nel presente, del bene interessato è demandata alla valutazione dell'incidenza paesistica del progetto ai sensi della parte IV delle N.T.A. del P.T.P.R. e della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" e secondo i contenuti di cui alle NTA artt. 6 e 7 del citato Piano Paesistico Comunale.

2) Il Piano ha individuato come zone di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) tutto l'ambito perimetrato come centro storico.

3) Per taluni comparti appositamente individuati, o, nell'eventualità con apposita variante, dove è previsto il ridisegno planovolumetrico anche con incremento e trasposizione volumetrica e/o nuova edificazione, l'intervento edilizio sarà subordinato all'approvazione di un apposito piano attuativo. Tali piani attuativi sono classificati come Piani Particolareggiati d'ambito quando d'iniziativa pubblica e Piani di Recupero quando d'iniziativa privata. I progetti di piano attuativo dovranno essere supportati da specifico piano paesistico di contesto ai sensi dell'art.30.6 delle NTA presenti.

Dimensionamento del piano e limiti di densità edilizia

Il piano è supportato da una verifica dei volumi insediati computati per ogni singolo isolato; con riferimento alla superficie dell'intero comparto di riferimento (perimetrazione centro storico) è stata determinata la densità fondiaria edilizia media.

Gli incrementi volumetrici di cui al punto 3 della lett. precedente, quelli relativi alla realizzazione di nuovi manufatti di servizio ad attività terziarie, artigianali non moleste, o a pubblici esercizi, nonché quelli determinati per i recupero ai fini abitativi dei sottotetti, limitatamente agli edifici facoltizzati in tal senso, sono contenuti complessivamente entro i limiti determinati ai sensi e per gli effetti dell'art.2 comma 2 lettera d) L.R. 23/97 così come applicabile in forza dell'art. 25 L.R. 11 marzo 2005 n° 12.

Ai fini dell'osservanza dei limiti di densità edilizia stabiliti dall'art. 7, comma 1, punto 1 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), per operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative si intendono gli interventi di recupero disciplinati dall'articolo 31 della legge 457/1978.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 30 – Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione.

Interventi soggetti a preventiva approvazione di P.P.A., P.R.

Il Piano delle Regole individua gli ambiti da sottoporre a **Piano Particolareggiato d'Ambito o Piano di recupero**, ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Scopo di tale scelta è quello di consentire una puntuale valutazione preventiva, estesa al comparto e al contesto, degli interventi di tutela, recupero e valorizzazione degli edifici interessati.

I Piani attuativi dovranno, quindi, perseguire gli obiettivi generali definiti in tale sede ed integrati da specifiche previsioni sotto dettagliate.

Inoltre individueranno le modalità d'intervento consentite, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica ed in particolare considerare i criteri operativi di tutela indicati allo specifico articolo contenuto nella normativa del Piano delle Regole.

Sono previsti Piani di Recupero di iniziativa privata, tuttavia l'A.C. potrà considerare "zone di recupero" ai sensi della 457/78 e valutare ed approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art.31 1° comma L.R. 9 maggio 1992 n°19, proposte di modifiche delle previsioni e delle normative specifiche per gli edifici interessati.

Le proposte di Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione, da attuarsi secondo le modalità e le finiture di cui al punto 4.8 "criteri operativi di tutela" delle presenti norme.

I Piani di Recupero in variante individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati che pubblici, nonché la localizzazione della dotazione di standard per i quali si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione ad esclusione della quota afferente ai "parcheggi primari".

Gli ambiti soggetti a preventiva approvazione di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero sono quelli descritti di seguito, per i quali si specificano gli obiettivi e le condizioni di fattibilità.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 30.6.8, lettera g.

Ambiti soggetti a previsioni specifiche

Per tali ambiti valgono le norme generali di zona fatto salvo quanto sotto specificato e demandando alle valutazioni di compatibilità di impatto paesistico la definizione puntuale del superamento entro il massimo del 20% dei parametri edilizi riferiti ad altezza massima e superficie coperta.

Il piano individua preventivamente limitate porzioni del territorio urbanizzato residenziale da assoggettare in via preordinata a Piano Attuativo o Piano di Recupero fatti salvi i disposti di cui alla normativa per i nuclei di antica formazione, tuttavia per interventi edilizi che prevedano l'insediamento di destinazioni residenziali interessanti volumetrie maggiori a mc 1500, o attività terziarie che interessino quote delle slp superiori a 600 mq da ridursi a 300 nel caso di compresenza con la destinazione residenziale, vige l'obbligo di preventiva approvazione di piano attuativo anche al fine di verificare ed adeguare il livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso. I limiti sopradetti vengono inalzati del 20% nel caso di soli interventi di ristrutturazione.

Costituisce comparto teorico di riferimento la parcellizzazione in lotti catastali vigenti all'atto dell'adozione del PGT. In caso di interventi temporalmente differenziati nel quinquennio il superamento dei limiti anzidetti andrà verificato cumulativamente nell'occasione di ogni pratica edilizia.

Obiettivo principale dei Piani Attuativi è la valorizzazione e miglioramento della morfologia del tessuto edilizio di contesto da attuarsi anche attraverso le modalità della ristrutturazione, della ricostruzione (limitatamente alle porzioni di edifici e ai manufatti di recente costruzione) e della nuova edificazione (limitata al solo completamento dell'impianto tipologico), il tutto finalizzato alla riproposizione di una immagine edilizia- architettonica adeguata al contesto paesaggistico di riferimento.

Le tipologie dello strumento attuativo varieranno, come sottoindicato, in presenza di interventi che prevedano, anche parzialmente la ricostruzione o la nuova costruzione.

Soggetti a Piano Attuativo

Interessa interventi edilizi riguardanti edifici recenti e/o lotti liberi che prevedano l'insediamento di destinazioni residenziali e/o terziarie superiori ai limiti sopra esposti, ottenute mediante l'attività anche congiunta di ricostruzione e/o nuova costruzione.

E' consentita l'edificazione con destinazione residenziale secondo l'indice territoriale di zona coincidente con il valore dell'indice fondiario attribuito in assenza di strumento attuativo.

L'altezza massima potrà essere di m 10,50.

Una quota del 20% del volume insediabile dovrà essere destinato ad edilizia residenziale convenzionata.

Sono vietate tutte le altre destinazioni di cui all'art. 25 comma 3 fatte salve le seguenti destinazioni complementari che complessivamente non potranno superare il 20% della volumetria prevista:

Ta - Alberghi

Tb - Albergo residenziale

Td - Residence

Db - Studi professionali

Ca - Esercizi di vicinato

Cf - Pubblici esercizi

Pb - Artigianato di servizio

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici e/o le dotazioni per miglioramento della viabilità, il piano definirà la quota di monetizzazione delle necessità definite dal piano dei servizi.

Soggetti a Piano di Recupero

Interessa interventi edilizi riguardanti edifici costruiti anteriormente al 1950 e che prevedano l'insediamento di destinazioni residenziali e/o terziarie superiori ai limiti sopra esposti, ottenute mediante l'attività di ristrutturazione con ampliamento eventuale entro i limiti del 20% dell'edificio esistente.

E' consentita l'edificazione con destinazione residenziale secondo l'indice territoriale di zona coincidente con il valore dell'indice fondiario attribuito in assenza di strumento attuativo. I preesistenti volumi eccedenti tali parametri sono mantenuti.

L'altezza massima potrà essere di m 10,50 o coincidente con l'esistente.

Una quota del 10% del volume insediabile dovrà essere destinata ad edilizia residenziale convenzionata.

Sono vietate tutte le altre destinazioni di cui all'art. 25 comma 3 fatte salve le seguenti destinazioni complementari che complessivamente non potranno superare il (.)% della volumetria prevista:

Ta - Alberghi

Tb - Albergo residenziale

Td - Residence

Db - Studi professionali

Ca - Esercizi di vicinato

Cf - Pubblici esercizi

Pb - Artigianato di servizio

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici e/o le dotazioni per miglioramento della viabilità, il piano definirà la quota di monetizzazione delle necessità definite dal piano dei servizi.

Il Piano di Recupero dovrà, quindi, perseguire gli obiettivi generali della normativa riferita agli edifici rurali storici esterni al centro storico di cui alle presenti.

Il Piano di Recupero individuerà le modalità d'intervento consentite di cui al primo capoverso del presente, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione. Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica.

14.3 Gli Ambiti di recente formazione

Gli ambiti di recente formazione annoverano Ambiti Residenziali ad alta densità e gli Ambiti Residenziali ad media nonché a bassa densità dei quali vengono di seguito indicate le condizioni di attuazione.

Queste parti di città vedono la loro struttura insediativa svilupparsi nel quadrante nord dell'impianto urbano complessivo, secondo un processo di addizione delle componenti insediative.

In tal modo si è andata consolidando, infatti, la forma urbana di Isorella che, ad oggi, vede ancora sotto il profilo dello sviluppo urbanistico in queste direzioni di espansione le possibilità trasformative per il proprio territorio, andando a completare eventualmente aree marginali del tessuto ricomponendo il disegno complessivo dello spazio costruito.

Ambiti Residenziali ad alta densità: questa macrozona ricopre un ambito consolidato caratterizzato prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio della città compatta, costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e fronti edilizi compatti.

Comprende aree urbanizzate sature dal punto di vista edilizio e con esigue possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completata. Nel Comune di Isorella non sono comunque riscontrabili tali ambiti.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 31.

Ambiti Residenziali ad media e bassa densità : questa macrozona è quella consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente in parte al tessuto edilizio della città compatta e a tessuti edificati in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. E' costituita da isolati misti delimitati dalle sedi stradali nonché dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e palazzine).

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 32 e 33 .

Le zone di edilizia ad media e bassa densità sono comunque da considerarsi **zone di recupero** sensi del ai sensi della 457/78, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 1° comma L.R. 9 maggio 1992 n°19, e pertanto sono consentiti Piani di Recupero.

I **piani attuativi in variante al Piano delle Regole** dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione, da attuarsi secondo le modalità e i criteri operativi di tutela contemplati nelle Norme Tecniche di Attuazione. I Piani di Recupero in variante individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati che pubblici, nonché la localizzazione della dotazione di standard per i quali si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione ad esclusione della quota afferente ai "parcheggi primari".

14.3.1 Ambiti soggetti a previsioni specifiche PII, PA, PPA

Valgono le indicazioni dei paragrafi di cui sopra per i nuclei di antica formazione con l'aggiunta per gli ambiti di recente formazione il Piano individua come centrale per le strategie di sviluppo e riqualificazione il PPA della piazza e municipio che si pone l'obiettivo di recuperare il decoro e l'immagine urbana adeguate per un luogo ove convergono importanti funzioni pubbliche o di servizio.

Il piano individua altresì ambiti soggetti a programma integrato d'intervento; si tratta di porzioni di territorio interessate da edifici agricoli o aree agricole dismesse per i quali viene posta l'occasione di dotazione di uno standard di qualità aggiuntiva in servizi di interesse collettivo anche da localizzarsi extra comparto.

Per tali ambiti valgono le norme generali di zona fatto salvo quanto specificato dalle apposite indicazioni nelle NTA e demandando alle valutazioni di compatibilità di impatto paesistico la definizione dei parametri edilizi riferiti ad altezza massima e superficie coperta.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione

14.4 Le Aree destinate all'agricoltura

Aree agricole produttive: le parti del territorio destinate ad uso agricolo e comprendono le aree destinate alla trasformazione edilizia ed urbanistica finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 35.

14.5 Le Aree di valore paesistico, ambientale ed ecologico

Il piano è supportato da una componente paesistica dettagliata e coerente con il metodo del PTCP

Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

A questo ambito appartengono le aree che possiedono caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico e che necessitano di una riqualificazione naturalistica dal punto di vista paesistico. Comprendono, quindi, le aree destinate alla conservazione dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione del patrimonio vegetazionale, al risanamento di elementi di degrado esistenti e le aree agricole costituenti elemento essenziale del paesaggio.

Inoltre, tali aree possono essere interessate da corridoi ecologici a scala provinciale intese come fasce di territorio che presentano una continuità territoriale e che sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro.

La loro localizzazione è posta intorno all'ambito urbanizzato con l'intento chiaro di tutelare gli ambiti al margine e definire la soglia di demarcazione città-campagna, preservando dalla possibile trasformazione porzioni di territorio ancora non urbanizzate.

Per ciò che riguarda la possibilità tra formativa di queste aree e la potenzialità insediativa di edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura determinate dalle superfici dei terreni ricadenti in tali ambiti è comunque salvaguardata potendo essere utilizzata su altri terreni dell'azienda ricadenti in ambiti di Aree agricole produttive (Art. 35 delle NTA del Piano delle Regole).

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 36.

Per ciò che riguarda la possibilità tra formativa di queste aree si rimanda anche a quanto già descritto al paragrafo 1.2 nel quale si approfondisce l'individuazione degli ambiti soggetti a specifica disciplina.

14.6 Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola

Sono immobili che da documentazione comprovata non sono più adibiti da almeno 5 anni ad attività agricola o appositamente individuati in cartografia alle tavv.PR1 e PR2, per i quali il piano prevede una destinazione prevalentemente come residenza di valenza paesistica-ambientale con l'obiettivo del miglioramento paesistico dello stato di fatto.

Si tratta, dunque, dei nuclei rurali e/o edifici che, al di là delle eventuali modificazioni dei singoli, mantengono il ruolo ed il valore di elementi costitutivi del paesaggio agricolo.

In molti casi tali edifici ex-agricoli non hanno subito notevoli trasformazioni o modificazioni e mantengono quasi immutate le loro caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Per tali edifici sarà ammissibile un incremento della volumetria esistente pari al 10% dell'esistente purché l'edificio in questione non superi i 300 mq di S.L.P. e la realizzazione dei parcheggi pertinenziali nel rispetto dei limiti sotto specificati.

Gli immobili già individuati in cartografia del Piano Regole con destinazioni non agricole già riconosciute o per gli altri per i quali sia comprovata attraverso specifica certificazione del competente ufficio provinciale la dismissione dall'attività agricola da almeno 5 anni, potranno essere oggetto di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria restauro conservativo, ristrutturazione, ricostruzione con trasposizione dei volumi attraverso intervento diretto o previo piano attuativo secondo i seguenti limiti ed avendo come parametro urbanistico la Superficie Lorda di Pavimento complessiva dei piani nonché ampliamento secondo i limiti sopra indicati.

-potranno essere realizzate unità con destinazioni residenziali riutilizzando come massimo il 30% della superficie lorda dei piani dei manufatti esistenti.

-potranno essere realizzate attività turistico ricettive e/o ristorative riutilizzando come massimo il 70% della superficie lorda dei piani dei manufatti esistenti.

-nel caso di presenza mista di destinazioni la quota massima complessiva di riconversione non potrà comunque superare il 70% della superficie lorda dei piani dei manufatti esistenti.

- le disponibilità eccedenti della superficie lorda di pavimento esistente potranno essere adibite ad accessori aperti.

Le altre destinazioni non agricole preesistenti potranno essere oggetto di sole opere di manutenzione.

- nel caso il progetto di recupero con nuove destinazioni preveda una superficie lorda di pavimento complessiva superiore a mq 400 l'intervento sarà condizionato dalla preventiva approvazione di Piano di Recupero che individuerà il livello di dotazioni ed infrastrutture necessarie e potrà condizionare la quota di peso insediativo in forza di una puntuale verifica delle condizioni di accessibilità ai servizi dei futuri residenti.

- Ogni intervento soggetto a piano attuativo sarà condizionato alla dotazione-realizzazione di opera di standard di qualità aggiuntivi secondo i rapporti economici e le modalità di cui agli Ambiti di Trasformazione Residenziale del Documento di Piano.

Anche in conformità ai disposti del comma 4 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, l'edificazione (derivata da demolizione e ricostruzione di manufatti recenti, ivi compresi gli interventi sul patrimonio esistente, sarà subordinata al rispetto prescrittivo dei contenuti di cui all'art. 8.2.8 "Cascine e/o manufatti di servizio" di cui all'allegato PR2A "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

Per i fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato con elementi di valenza storica-tipologica-paesistica valgono le disposizioni di cui all'art. 30.6.5 e nel caso, di cui all'art. 30.6.2bis

14.7 Le Aree destinate ad attività produttive

Ambiti consolidati per attività produttive: sono le zone consolidate occupate da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.

La superficie destinata agli Ambiti consolidati per attività produttive occupa nel comune di Isorella una sostanziale porzione di suolo urbanizzato, posta nel quadrante sud del sistema insediativo complessivo.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 34.

14.7.1 Ambiti soggetti a Previsioni specifiche

Per tali ambiti valgono le norme generali di zona fatto salvo quanto sotto specificato e demandando alle valutazioni di compatibilità di impatto paesistico la definizione dei parametri edilizi riferiti ad altezza massima e superficie coperta.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione

14.7.2 Insediamenti a rischio di incidenti rilevanti (I.R.I.R.)

Tali ambiti non sono presenti nel territorio comunale.

14.8 Gli ambiti - immobili destinati a servizi

Questi ambiti costituiscono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale o collettivo del comune quali: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo; giardini e parchi; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie; ambulatori; centri sociali; biblioteche popolari e parcheggi.

Nel comune di Isorella questi trovano la loro localizzazione con una omogenea distribuzione fra le varie frazioni presenti sul territorio comunale, pur con una concentrazione nel nucleo principale dell'impianto urbano, secondo una logica di aggregazione degli spazi per categorie di servizi, che risulta ben strutturata e leggibile nella composizione del tessuto urbano.

I servizi alla persona trovano spazio lungo i due assi di comunicazione principali, mentre le strutture sportive sono concentrate e ben relazionate fra loro.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 36.

14.9. Le Aree non soggette a trasformazione

Il presente P.G.T. individua aree non soggette a trasformazioni urbanistiche: sono le parti del territorio oggetto di vincolo di inedificabilità totale o parziale come di seguito specificato in funzione della peculiarità urbanistica, di carattere ambientale-paesistico, di sicurezza, di igiene pubblica.

- **Aree Non soggette a Trasformazioni urbanistiche (ANT)** per Tutela Assoluta – art 39.1.1.

ANT PER TUTELA ASSOLUTA

Sono le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di rischio, di localizzazione in prossimità a beni storico-culturali e paesaggistici significativi o coincidenti con i medesimi, non funzionali all'attività agricola e che per oggettive condizioni di fatto siano inidonee agli usi urbanistici.

Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni intrinseche e del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili della stato di fatto fatta salva la possibilità, paesisticamente da verificare, di rimboschimento.

Per gli edifici esistenti in tale zona vigono le norme di cui al piano delle regole.