







Schede approfondimento	Economia e società		ambiente e territorio						
	RIFIUTI	TURISMO	ACQUA	SUOLO E SOTTOSUOLO	BAAC	PAESAGGIO	BIODIVERSITA'		
4	-	+	-	-		-	-	attività commerciali al dettaglio (Art.IV.2, punto 2.2) strettamente legate all'attività produttiva principale;	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" Ambiti a destinazione produttiva
	-	+	-	-		-	-	magazzini, depositi, frigoriferi, (Art.IV.2, punto 3.3);	
	-	+	-	-		-	-	Commercio all'ingrosso (Art.IV.2, punto 3.3),	
	-	+	-	-		-	-	insediamenti commerciali della "Media distribuz"	
5	-	+	-	-		-	-	Abitazioni agricole .	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" Zone agricole del Territorio Rurale
	-		-	-		-	-	Manufatti connessi con la conduzione del fondo.	
	-		-	-		-	-	Allevamenti zootecnici di tipo aziendale o interaziendale	
	-	+	-	-		-	-	Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (cantine, caseifici, frigo, etc.).	
	-	++	-	-		-	+	Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo Edifici per agriturismo. aree attrezzate per il campeggio.	
	-	++	-	-	+	++	++	Nel territorio sono presenti nuclei non consolidati di case sparse di recente realizzazione. Tali zone sono caratterizzate da una estesa presenza di edilizia residenziale e rurale, con la compresenza di vuoti che necessitano di un completamento di carattere morfologico e la previsione di servizi di primo livello per la riqualificazione funzionale di detti nuclei. Al fine di ricostruire trame urbane riconoscibili di territorio è ammessa l'edificazione per intervento diretto secondo i seguenti indici e parametri:	



## **SCHEDA 1**

### ***Zona Territoriale omogenea "A"***

Le NTA prevedono l'articolazione delle zone "A" seguenti sottozone:

- A1, Nuclei di antica formazione
- A2, Complessi edilizi e/o edifici di valore storico testimoniale, isolati o inglobati nella recente struttura urbana
- A3, Edifici e complessi religiosi e civili a valore storico ambientale

Dalla matrice degli effetti, risulta evidente come **tali azioni non generino pressioni negative sull'ambiente**, anzi in alcuni casi, **Paesaggio, BAAC, Turismo**, producano effetti positivi.

Gli aspetti zonizzativi, ed ancor di più le NTA del PRG, incidono in maniera decisiva per la realizzazione degli effetti positivi in quanto, a monte di un'analisi puntuale, vengono coniugati gli aspetti della tutela con quelli dello sviluppo compatibile.

In particolare, per quanto riguarda i valori del Paesaggio, occorre specificare la **stima positiva** degli effetti ambientali del PRG.

Riguardo alla positività degli usi rispetto ai BAAC, è da ritenersi che gli interventi assumeranno caratteri di "recupero e ricostituzione del tessuto urbanistico". In particolare ove questo presenta segni di degrado, ovvero dove le superfetazioni o le sostituzioni (recenti e non) hanno reso difficile la lettura della trama originaria.

In questo contesto il peso antropico, pur modesto anche se riferito ai "diversi utilizzi" del patrimonio urbano, si ritiene indifferente rispetto ai benefici di interventi "controllati" dalle nuove NTA del PRG.

E' da rilevare che nella zone A1 - (c1) - il PRG individua nel territorio comunale n. 3 Centri Storici di rilevanza ambientale e strategica per i quali è prescritta la preventiva redazione di uno strumento urbanistico attuativo - **Piano di Recupero** - di iniziativa pubblica, finalizzato.

- alla conservazione e valorizzazione degli aspetti storici, culturali ed ambientali;
- al potenziamento della residenza anche a fini turistici e/o transitoria e della recettività turistica;
- allo stimolo di occasioni di crescita anche economica;

- alla ottimizzazione delle vocazioni e potenzialità del luogo.

I centri storici di cui al precedente comma sono:

- **Isola capoluogo (Centro Storico)**
- **San Pietro**
- **Fano a Corno**

Nelle zone A2 sono previste precise forme di tutela e prescrizioni sulla presentazione delle pratiche edilizie necessarie per attivare un percorso orientato alla “qualità progettuale” ed alla “qualità degli interventi”..

Nelle zone A3 - ART. VI.5 - ZONA A3 - EDIFICI E/O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO - sono ricompresi:

1. L'area del Castello e del Lago di Santa Maria a Pagliara, con forte valenza paesaggistica ed archeologica, richiede una conservazione integrale delle sue caratteristiche ambientali ed un piano-progetto di recupero e valorizzazione dell'area nel suo complesso.
2. il complesso di epoca romana di S. Giovanni ad Insulam caratterizzato da elevato valore storico e architettonico che richiede una conservazione integrale dei suoi caratteri formali ed architettonici. Tali prescrizioni vanno estese all'ambito circostante, costruito e naturale.
3. L'area archeologica di San Valentino caratterizzata da un elevato valore archeologico. Si prevede un ambito entro cui verrà effettuato un piano-progetto di recupero tematico e di valorizzazione;
4. L'eremo camaldolese di San Nicola di Corno e l'area limitrofa, caratterizzata da un alto valore storico-documentale.

Gli interventi sopra previsti in ambito A3 sono orientati a riqualificazione e tutela.

E' evidente che in tale contesto, il turismo, se le previsioni si attuano, avrà un effetto ed una ricaduta positiva economica sul territorio.

Per la componente acqua è stata considerata la pressione minima, in quanto il recupero può portare (cosa auspicabile per lo sviluppo ed il mantenimento dei caratteri originari del territorio) ad un riutilizzo delle abitazioni, quindi all'aumento del consumo delle risorse idriche e all'aumento di produzione di reflui.

## **SCHEDA 2**

### **Zona Territoriale omogenea "B"**

Insedimenti urbani esistenti ad utilizzazione prevalentemente residenziale  
Nelle sottozone B1 e B2 (- B1, insediamenti consolidati di valore morfologico - B2 insediamenti recenti attuati con progetto unitario), l'obiettivo dichiarato del Piano è quello di *"conservare i valori tipologici, dove ci sono, e quello di "concludere e mantenere in efficienza le aree già lottizzate. Oltre alle cortine edilizie degli inizi del '900, le sottozone includono aree che non hanno gli stessi requisiti e corrispondono a quegli agglomerati dove c'è stato un intervento disordinato e spesso abusivo per i quali l'aspetto morfologico planimetrico va congelato e ricucito per evitare dilatazioni che potrebbero peggiorare le già precarie condizioni esistenti. Anche qui si hanno fenomeni di saturazione che richiedono l'uso di strumenti attuativi unitari quali i piani di recupero. L'obiettivo del piano in queste sottozone è il riordino urbanistico"*

Anche in questo caso si tratta di aree in prevalenza già urbanizzate, o situate nelle immediate vicinanze di zone abitate, pertanto gli effetti sulla **componente biodiversità sono ininfluenti.**

Per quanto riguarda **suolo e sottosuolo e acqua** sono stati considerati gli impatti minimi generati dal consumo di suolo, dall'aumento dei consumi dell'acqua e naturalmente dalla maggiore produzione di reflui.

Un ragionamento a parte va fatto per la componente **Paesaggio**, il segno meno ( - ), indica la trasformazione dei valori del paesaggio, che non necessariamente produce un peggioramento, comunque ne cambia il carattere (anche in modo irreversibile).

Il riordino del tessuto, spesso disordinato a causa di interventi non controllati dai dispositivi localizzativi e normativo del PRG vigente, pertanto, a monte degli effetti, non è da valutare in modo negativo assoluto.

Ad esempio i valori della percezione del paesaggio possono migliorare se si raggiunge in ambito perturbano una unità tipologica e materica che, attraverso opportuni interventi localizzativi, il rispetto degli standard,



l'introduzione del comparto e l'osservanza delle NTA è possibile ottenere.

Tale condizione e valutazione vale, in particolare, per i seguenti ambiti:

Ambito periurbano Isola-S. Gabriele (B3), Pretara, S. Pietro;

### **SCHEDA 3**

#### ***Zona Territoriale omogenea "C"***

Aree di nuovo impianto urbano ad utilizzazione prevalentemente residenziale

Le zone C si articolano nelle seguenti sottozone;

- *C1, zone di espansione in corso di attuazione*
- *C2, zone di espansione semintensiva*
- *C3, zone di espansione estensiva*

Occorre premettere che qui la stima degli effetti deve per forza tenere conto (in pratica si sommano) di quelli provocati da interventi insediativi in itinere che il PRG ha accolto nel proprio corpus disciplinare e normativo.

La zona C1 prevede tale situazione urbanistica e comprende le aree oggetto di piani di lottizzazioni e di P.E.E.P., regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale.

Il PRG specifica le condizioni cui sarà sottoposta l'esecuzione degli interventi insediativi. In particolare per quanto riguarda le lottizzazioni in area periurbana:

- **Lottizzazione denominata "Colle Ciavarelli";**
- **Lottizzazione adiacente la Strada S. Gabriele;**

**Le NTA prevedono misure di mitigazione degli impatti e misure di controllo degli interventi.**

In modo analogo occorre specificare che la previsione e la localizzazione dell'espansione della **Frazione di Cerchiara** è una scelta che deve colmare una pressione antropica esistente a causa dell'impossibilità di aumentare ed espandere l'esistente, per la normativa prevista ed imposta dal P.A.I. .

Gli interventi previsti comportano una nuova urbanizzazione, quindi una trasformazione del territorio con conseguenti incrementi di consumi energetici, idrici, aumento del traffico veicolare, maggiori produzioni di rifiuti e di reflui.

## **SCHEDA 4**

### ***Zona Territoriale omogenea "D"***

Ambiti a destinazione produttiva.

Le zone D del PRG di Isola si articolano nelle seguenti sottozone:

- D1, zone artigianali esistenti e di completamento;
- D2, zone industriali esistenti e di completamento;
- D3, zone produttive di nuovo impianto;
- D4, zone commerciali e di servizio esistenti e di completamento;
  - D4.1, edifici a prevalente destinazione commerciale;
  - D4.2, attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero;
  - D4.3, stazioni di servizio e distribuzione carburanti;
- D5, zone commerciali e di servizio di nuovo impianto;
  - D5.1, centri commerciali integrati;
  - D5.2, commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni e fiere;
- D6, zone di espansione turistica
- D7, zone di espansione turistica attrezzate.
- D8, campeggi

L'articolazione delle zone "D" evidenzia due elementi di fatto presenti nel corpus analitico-disciplinare del PRG.

- Una consistente attuazione delle zone "D" del PRG vigente;
- Una limitata previsione espansiva delle zone "D", nel nuovo PRG comunque previste in "adiacenza zonizzativa" rispetto all'esistente previsto e realizzato;

l'insediamento di attività artigianali ed **industriali, anche di piccole dimensioni comportano** consumo di acqua e di energia, utilizzo di agenti di processo più o meno inquinanti e **produzioni di reflui e di rifiuti**.

La matrice degli effetti prevede una discreta detrazione agli aspetti del paesaggio.

Al fine di mitigare i possibili effetti sarà utile prevedere:

- sistemi di recupero e di riutilizzo delle acque che favoriscano il risparmio idrico;
- il potenziamento del/dei sistemi di depurazione e l'adeguamento ai nuovi carichi;
- individuazione di forme di smaltimento idonee dei rifiuti speciali da integrare con il piano per lo smaltimento degli RSU

## **SCHEDA 5**

### ***Zona Territoriale omogenea "E"***

In premessa, nelle NTA del nuovo PRG, riguardo alle zone "E", si specifica che *"sono le zone del territorio extra-urbano del Comune, destinate all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, e silvo-pastorale, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale"*. Pertanto in un paesaggio rurale dove forte è la matrice ambientale, si è voluto nel progetto di piano, per quanto possibile, connotare le prescrizioni con azioni miranti alla conservazione dei valori del paesaggio naturale ed antropico.

Per questo si propone di ridurre il peso antropico ed al contempo di prevedere, da subito, le misure di mitigazione, allo scopo di non espandere il consumo di suolo agricolo.

Inoltre le NTA prevedono, *"Per consentire la conservazione attiva del patrimonio edilizio esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzati per la conduzione dell'attività agricola. I suddetti fabbricati, o parti di essi, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., così come individuati e classificati nelle apposite tavole, ricadenti in territorio agricolo ed oggettivamente riconosciuti, ai sensi dell'art. 69 punto c) della L.R.18/83, come non più necessari alla conduzione del fondo, legittimamente autorizzati, possono essere destinati ai seguenti altri usi:*

*1.1 Residenza familiare urbana*

*2.3. Esercizi pubblici limitatamente ad attività tipiche locali*

*5.7. Attrezzature per lo sport limitatamente a piccoli impianti*

*7.2. Attività ricettive extra-alberghiere ( limitatamente alle cubature di zona "E")*

Per queste opportunità, che prevedono il recupero del patrimonio, incentivano l'economia, evitano il consumo di suolo, per queste azioni appunto, il turismo è stato considerato valore positivo, anche se potenziale.

Le zone agricole si suddividono in:

- E1: zone agricole di valore ambientale e di salvaguardia,
- E2: zone agricole
- E3: nuclei ed agglomerati periferici e case sparse

Tra le attività possibili quelle generanti maggiore pressione sono relative all'allevamento zootecnico in particolar modo quello intensivo.

Gli effetti più consistenti sono dovuti alla produzione di reflui che potenzialmente possono provocare inquinamento delle acque e del suolo.

Altro effetto importante si ha sul consumo idrico e sul pascolo.

Gli interventi selvicolturali di rimboschimento e miglioramento floristico generano effetti potenzialmente positivi su tutte le componenti ambientali a condizione che venga rispettata e valorizzata la vegetazione autoctona

La sistemazione dei terrazzamenti esistenti abbandonati e la conservazione e recupero di fabbricati esistenti generano un effetto positivo nel paesaggio sempre nell'accezione del mantenimento dello stesso e della persistenza dell'identità dei luoghi.

## **SCHEDA 6**

### ***Zona Territoriale omogenea "F"***

Attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse

Molte delle azioni previste, sia per la loro stessa natura di opere a carattere infrastrutturale ed a carattere tecnologico che recano requisiti di non derogabilità quali depuratori, cabine ed attrezzature analoghe, e quindi sottoposte a VAS in modo specifico, non è stato possibile effettuare una valutazione.

Riguardo alla specifica localizzazione, si riporta il l'attraversamento pedonale-carrabile (v. rif, scheda-comparto 2/12) del Fiume Mavone tra due tratti della S.S. n. 491 in ambito urbano-periurbano. Rispetto a tale localizzazione, la scelta di piano ha l'obiettivo di de-congestionare il tratto urbano di Isola capoluogo offrendo una soluzione carrabile per il traffico locale. La valutazione dovrà essere riferita alla realizzazione dell'opera specifica.

## **SCHEDA 7**

### ***Zona Territoriale omogenea "G" –***

Sistema ambientale. Verde per il tempo libero e per lo sport.

Le azioni previste sono state valutate in modo positivo non solo perché ricadenti in territori urbanizzati e non, ma perché tese al miglioramento del verde e dell'accessibilità e la fruizione degli spazi urbani.

In particolare si rileva un effetto significativamente positivo per le sottozone G1, G2, G3, sia per quanto riguarda gli aspetti legati alla biodiversità sia per il paesaggio, inteso negli aspetti e nei valori riportati in sede di analisi preliminare.

L'incidenza positiva si estende anche agli aspetti storici per la tutela imposta sia a livello localizzativo che nelle NTA di tutti i beni isolati compresi negli areali, tra cui masserie, Chiese, mulini, ecc..

Le maggiori pressioni si generano per la possibile aggregazione dei turisti e per la realizzazione dei servizi agli stessi. Tuttavia riguardo alla realizzazione degli interventi connessi sono state adottate le misure di mitigazione in un processo virtuoso teso alla qualità degli interventi stessi.

## **SCHEDA 8**

### ***Zona Territoriale omogenea "H" –***

Zone di tutela.

Gli effetti valutati sono tutti da ritenersi significativamente positivi per la ricaduta sull'intero sistema-ambiente.

Le NTA definiscono i luoghi ed i modi della tutela ambientale imposta.