



AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749467
Tel 030/3749468

C.L.

Brescia, data pec
Comune di Monte Isola
Località Siviano, 76
25050 Monte Isola (BS)
Al Sindaco
Sig. Fiorello Turla

Protocollo pec

Classificazione 7.4.5

Fascicolo 94-2023

Repertorio n.12276-2023

OGGETTO : Comune di Monte Isola, valutazione di compatibilita' con il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e verifica di corretto recepimento dei criteri e indirizzi del piano territoriale regionale (PTR) integrato ai sensi della l.r. 31/2014, della Variante al PGT, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 11/12/2023.

Trasmissione valutazione.

Con la presente si trasmette la valutazione di compatibilità con il PTCP e di verifica del recepimento dei criteri e indirizzi del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 della variante in oggetto.

Si rammenta di inviare, entro 15 gg (ai sensi art. 15 c.8 Normativa PTCP) dall'avvenuta pubblicazione sul BURL, a questa Provincia la seguente documentazione:

- elaborati dello strumento urbanistico definitivamente approvato, comprensivi delle modalità di recepimento del parere provinciale e di eventuali variazioni significative intercorse in sede di approvazione;
- deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione;
- in alternativa comunicare il sito web dove è possibile consultare detti atti.

Tali richieste permetteranno all'Ente scrivente di verificare che si sia ottemperato a quanto contenuto nella valutazione di compatibilità anche in relazione all'accoglimento di eventuali osservazioni.

Distinti saluti.

Il Direttore
Dott. Riccardo Maria Davini

Documento firmato digitalmente

TERRITORIO



Atto Dirigenziale n° 1371/2024

**SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Proposta n° 404/2024**

OGGETTO: COMUNE DI MONTE ISOLA, VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E VERIFICA DI CORRETTO RECEPIMENTO DEI CRITERI E INDIRIZZI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) INTEGRATO AI SENSI DELLA L.R. 31/2014, DELLA VARIANTE AL PGT, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 11/12/2023.

Richiamato il decreto del Presidente della Provincia n. 168 in data 02 maggio 2023 di conferimento dell'incarico di direzione dell'Area del Territorio, del Settore della Pianificazione Territoriale e del Settore Sviluppo Industriale e Paesaggio;

Visto l'art. 107 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267, Testo Unico degli Enti Locali;

Vista la L.R. 12/05 e s.m.i. Legge per il governo del territorio;

Richiamato l'art. 15 della Normativa del PTCP della Provincia di Brescia approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/2014;

Richiamata la deliberazione della Giunta Provinciale n. 616 del 07/12/2004, recante Circolare contenente criteri, direttive e modulistica per l'emissione dei pareri di compatibilità al PTCP;

Richiamata la deliberazione della Giunta Provinciale n. 47 del 21/02/2013 di modificazione della Circolare sopraccitata;

Documento Firmato Digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, verificabile almeno fino al 01-02-2027. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile alla url: <https://apps.urbi.it/padbarcode/>



Considerato che nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità con il PTCP, la Provincia è tenuta, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 31/2014, a verificare il corretto recepimento dei criteri e indirizzi del PTR;

Premesso che in data 21/12/2023 il Comune di Monte Isola ha trasmesso alla Provincia la variante adottata ai sensi dell'art. 13 comma 5 della l.r. 12/2005;

Vista la Relazione Istruttoria predisposta in merito dall'Ufficio Pianificazione Territoriale Urbanistica e Vas, che, allegata al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale;

Verificato il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2024 -2026, parte integrante del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) - Triennio 2024-2026, sezione rischi corruttivi e trasparenza, Allegato H, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 48 del 29/02/2024;

Preso atto che il presente provvedimento è munito del parere previsto dall'articolo 147 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

DISPONE

1. di esprimere la valutazione di compatibilità condizionata con il PTCP e verifica di corretto recepimento dei criteri ed indirizzi del PTR della variante in oggetto, nei termini di cui all'allegata relazione istruttoria, per le motivazioni ivi espresse;
2. la comunicazione del presente atto al Comune di Monte Isola.

Avverso il presente atto può essere opposto ricorso al competente Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 (sessanta) giorni dalla piena conoscenza dello stesso ai sensi del Decreto Legislativo 2 luglio 2010, n. 104 o mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 (centoventi) giorni ai sensi dell'articolo 9 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1199 del 24 novembre 1971.

Il Direttore

RICCARDO DAVINI

Brescia, li 18-04-2024

Documento Firmato Digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, verificabile almeno fino al 01-02-2027. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile alla url: <https://apps.urbi.it/padbarcode/>





PROVINCIA DI BRESCIA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'

con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

e verifica del corretto recepimento dei criteri ed indirizzi del Piano Territoriale Regionale (PTR)

Relazione Istruttoria

Comune:

Tipologia dello strumento urbanistico:

Provvedimento di adozione:

MONTE ISOLA

Variante generale al PGT

D.C.C. n. 36 del 11/12/2023

Brescia 18/04/2024

documento firmato digitalmente



INDICE

- 1. INTRODUZIONE**
- 2. PREMESSA**
- 3. PROCEDURA AMMINISTRATIVA**
- 4. ELABORATI ADOTTATI DAL COMUNE**
- 5. CONTENUTI DELLA VARIANTE ADOTTATA (IN SINTESI)**

- 6. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP**
 - 6.1 Sistema delle infrastrutture (Tit. I PTCP)**

 - 6.2 Sistema Ambientale (Tit. III PTCP)**
 - 6.2.1 Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**
 - 6.2.2 Ambiti a rischio – componente geologica**
 - 6.2.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale**

 - 6.3 Sistema del Paesaggio e dei beni storici (Tit. IV PTCP)**

 - 6.4 Ambiti Agricoli**
 - 6.4.1 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)**

 - 6.5 Sistema insediativo**

- 7. VERIFICA RECEPIMENTO DEI CRITERI ED INDIRIZZI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR).**
 - 7.1 Consumo di suolo e Bilancio ecologico del consumo di suolo**

- 8. CONFRONTO CON IL COMUNE DI CUI ALL'ART. 13 COMMA 5 DELLA LR 12/2005**

- 9. CONCLUSIONI**



1. INTRODUZIONE

La legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche prevede:

- che il documento di piano, il piano dei servizi ed il piano delle regole, nonché le loro varianti, contemporaneamente al deposito vengano trasmessi alla Provincia dotata di PTCP, la quale, garantendo il confronto con il Comune interessato, valuta la compatibilità del documento di piano con il PTCP stesso, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'art. 18 della legge regionale medesima (art. 13, commi 5 e 13);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano attuativo in variante agli atti di PGT (art. 14, comma 5);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano delle regole (o sua variante), che contenga rettifiche, precisazioni e miglioramenti alla individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale (art. 15, comma 5);
- che la Provincia verifichi la compatibilità con il PTCP anche in relazione ai programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, sia aventi rilevanza regionale, per gli aspetti di carattere sovracomunale del PTCP stesso (art. 92, comma 7), sia non aventi rilevanza regionale (art. 92, comma 8);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del progetto presentato allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) risultante in contrasto con il PGT (art. 97, comma 1);
- che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa Provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati dal piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti (art. 18, comma 1);
- che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP (art. 18, comma 2):
 - a) *le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art.77;*
 - b) *l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;*
 - c) *la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, (ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) fino alla approvazione del PGT;*
 - d) *l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.*

La Provincia, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 31/14, nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità con il PTCP, verifica il corretto recepimento dei criteri ed indirizzi del PTR.



2. PREMESSA

La Provincia di Brescia, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/2014, ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il cui avviso di definitiva approvazione è stato pubblicato in data 05/11/2014 sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 45.

Il Comune di Monte Isola è dotato di piano di governo del territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 24/01/2014, in vigore dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 24 del 11/06/2014.

La presente relazione istruttoria attiene alla valutazione di compatibilità della variante generale al PGT adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 11/12/2023, dandosi atto che è stata condotta sugli elaborati e sugli elementi dimostrativi forniti dal Comune, al quale competono le verifiche in ordine alla legittimità degli atti in valutazione.

3. PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Si rassegnano di seguito i principali atti intervenuti nell'ambito della valutazione del procedimento urbanistico in corso:

- in data 20/12/2023 (protocollo provinciale 240934/2023 del 21/12/2024) è pervenuta alla Provincia la richiesta di parere di compatibilità al PTCP inviata dal Comune, da tale data ha preso avvio il procedimento di compatibilità;
- in data 05/04/2024 la Provincia, con nota protocollo provinciale n. 68288/2024 di pari data, ha convocato la conferenza dei servizi che si è tenuta in data 11/04/2024, presso la sede di Via Milano n. 13 a Brescia, garantendo il confronto col Comune.

4. ELABORATI ADOTTATI DAL COMUNE

L'istruttoria per la valutazione di compatibilità è condotta sulla base della documentazione adottata e messa a disposizione dall'Ente richiedente di cui alla D.C.C. n. 36 del 11/12/2023 di adozione.

Di seguito si riporta l'elenco dei documenti adottati con la sopra richiamata deliberazione.

DOCUMENTO DI PIANO

DP-REL Relazione quadro conoscitivo e strategico di piano -

DP-REL all1 Adeguamento PTR -

DP-REL all2 Schede di valutazione degli areali degli Ambiti Agricoli Strategici Provinciali oggetto di rettifica

DP-1 Sintesi delle previsioni di piano 1:3.000

DP-2 Carta dei vincoli e criticità 1:3.000

DP-3 Stato di attuazione del PGT vigente 1:3.000

DP-4 Carta del consumo di suolo al 02/12/2014 1:3.000

DP-5 Carta del consumo di suolo Variante PGT 1:3.000

DP-6 Bilancio Ecologico del Suolo 1:3.000

DP-7 Carta del Paesaggio 1:3.000

DP-8 Carta delle classi di sensibilità paesistica 1:3.000

DP-9 Carta della qualità dei suoli liberi 1:3.000

REC-1 Carta della Rete Ecologica Comunale e delle azioni per la sua valorizzazione e implementazione 1:3.000

REC-2 Carta della Rete Verde comunale 1:3.000

PIANO DEI SERVIZI

PS-REL Relazione del Piano dei Servizi

4



PS-1a Servizi esistenti e di progetto 1:2.000

PS-1b Servizi esistenti e di progetto 1:2.000

PS-2 Servizi esistenti e di progetto 1:3.000

PIANO DELLE REGOLE

PR-NTA Norme Tecniche di Attuazione comuni al PR, PS e DP -

PR-1a Regime dei suoli 1:2.000

PR-1b Regime dei suoli 1:2.000

PR-2 Regime dei suoli 1:3.000

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

V-2a Rapporto Ambientale -

V-2b Sintesi Non Tecnica -

V-2c Allegato F – Screening di incidenza -

Allegato 1 – Schema di Asseverazione geologica di cui alla DGR n XI / 6314 del 26/04/2022.

Aggiornamento della Componente Geologica

Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano

Tavola dei vincoli e di sintesi in scala 1:5000

Tavola della fattibilità geologica delle azioni di piano in scala 1:5000

Aggiornamento della componente sismica dello studio geologico comunale

Elaborato A aggiornamento della componente sismica dello studio geologico del territorio comunale

Tavola 1 - carta della pericolosità sismica locale;

Studio comunale di gestione del rischio idraulico

Documento semplificato del rischio idraulico comunale

Tavola 1 - carta della pericolosità

Tavola 2 - carta della criticità

Vengono riadottati ed elencati gli elaborati non modificati, e confermati, dalla variante costituenti il PGT

- Serie di elaborati relativi ai Nuclei di Antica Formazione (elaborati del PGT vigente non variati)

Viene riadottato e confermato il piano del colore:

- **Piano del colore**
 - 01 PGT r00 Relazione Illustrativa
 - A02bis PGT r00 Schede tecniche
 - A02 PGT r00 Schede tecniche
 - A03 PGT r00 Norme Tecniche di Attuazione
 - A04 PGT r00 Tavolozze dei colori di progetto
 - T01 PGT r00 Piano del Colore

In data 16/04/2024 è pervenuta alla Provincia (prot. prov n. 75772 di pari data) la documentazione fotografica relativa all'area interessata dal proposto AT . 13.



5. CONTENUTI DELLA VARIANTE IN SINTESI

Nel complesso lo strumento urbanistico viene rivisto a livello di previsioni del documento di piano. Vengono eliminati (ricondotti all'agricolo) i seguenti Ambiti di Trasformazione del documento di piano (DdP) vigente: AT 1, AT2, AT3, AT 4, AT 5, AT 7.

L'AT 6 assume la denominazione di AdT 8.

L'AT 10 assume la denominazione di AdT 9.

L'AT 11 (urbanizzato) viene trasposto nel PdR.

L'AT 12 (urbanizzato) viene trasposto nel PdR.

Alcuni nuovi ambiti di trasformazione derivano dalla trasposizione di una serie di lotti liberi (LL) del piano delle regole (PdR) nel documento di piano (DdP). Si tratta dei seguenti ambiti di trasformazione: AT1, AT 2, AT3, AT4, AT 5, AT 6, AT 7.

Sono stati quindi individuati nuovi ambiti di trasformazione che vanno ad interessare suolo che nello strumento urbanistico vigente è classificato agricolo, si tratta dei seguenti ambiti: AT 11, AT12, AT 13, AT 14, AT 15.

E' proposta la ripermimetrazione degli Ambiti ad elevata naturalità in corrispondenza dell'AT. 13 località Masse.

Tra i temi di carattere puntuale la relazione urbanistica a corredo della variante informa che *"le previsioni di nuove espansioni sono state riviste, stralciando una parte degli ambiti introdotti dalla pianificazione vigente e andando a rimodulare lo scenario di sviluppo compatibilmente con le dinamiche socio – demografiche in atto sul territorio comunale."*

In merito all'AdT 15 la stessa relazione urbanistica esplica che la presenza di tale ambito *"consente di avere spazi per la sosta nelle immediate vicinanze del Municipio a Siviano"*.

6. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP

6.1 Sistema delle infrastrutture (Tit. I PTCP)

Rilevando che l'isola è interessata da rete locale, si riporta di seguito, estratto della relazione illustrativa di variante che ne descrive le peculiarità.

"Sul territorio di Monte Isola è vietato il transito di autoveicoli privati mentre è consentito il transito di mezzi destinati al soccorso e di pubblica utilità, la prevalenza degli spostamenti avviene attraverso l'uso di motocicli.

La circolazione interna poggia su due assi principali di viabilità comunale, il primo rappresenta la direttrice lacuale di Monte Isola. Questa è costituita dalla strada che passa prevalentemente lungo la costa e unisce fra loro le frazioni lacustri, come nel caso di Peschiera Maraglio, Sensole, Menzino e Siviano (che non sono direttamente sul lago), e Carzano.

La seconda direttrice invece è quella che unisce le frazioni costiere con quelle della "montagna", parte dalla frazione di Siviano per salire verso Masse, Olzano e proseguire verso Cure. Queste due direttrici principali si incrociano nella frazione di Menzino e di Senzano.

Oltre a questi due assi principali ci sono numerose strade comunali che collegano fra loro tutte le frazioni con i nuclei abitati sparsi nell'isola. Ovviamente, non essendoci quasi traffico automobilistico, tutte queste strade sono caratterizzate da sezioni abbastanza ridotte, anche se quasi tutte consentono il passaggio dei mezzi di soccorso. Il turista può utilizzare solamente il mezzo pubblico o la bicicletta. Il servizio pubblico di collegamento unisce fra loro tutte le frazioni e nell'arco della giornata è caratterizzato da una buona frequenza. Il servizio scuolabus è assolto dal servizio pubblico di linea a cui si affiancano degli autobus riservati agli studenti."



6.2 Sistema Ambientale (Titolo II PTCP)

6.2.1 Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

In relazione alla variante al PGT in esame è stata espletata la procedura di valutazione ambientale strategica (VAS). Nell'ambito della suddetta procedura la Provincia ha espresso il proprio parere con atto n. N.2667/2023 de12/09/2023.

In data 26/10/2023 (protocollo comunale n. 6661/2023) è stato espresso il parere motivato dall'autorità competente per la vas, d'intesa con l'autorità precedente.

Si rileva che il precedente AdT4, proposto in sede di VAS, è stato stralciato entro la variante adottata e questo ha comportato la ri-numerazione degli ambiti di trasformazione del documento di piano.

6.2.2 Ambiti a rischio – componente geologica

Si prende atto che tra la documentazione adottata è presente la Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo abilitato in cui è asseverata la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante in esame con i contenuti dello studio geologico del PGT (Allegato 1 alla DGR Lombardia n. XI/6314 del 26.04.2022 - ex allegato 6 alla DGR Lombardia n. X/6738 del 19.06.2017) e del PGRA.

Si ricorda che tale documentazione non sostituisce le indagini e gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 17 gennaio 2018 (Aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni") che dovranno essere richieste e valutate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle successive fasi attuative della variante urbanistica in argomento.

Posto che in sede di verifica di cui all'art. 13 comma 8 della LR 12/2005 e s.m.i. Regione Lombardia esprime valutazioni anche in ordine alla componente geologica del PGT, si rinvia pertanto alle determinazioni di merito della competente Struttura Regionale.

Si ricorda al Comune di considerare l'andamento dell'effettiva realizzazione dei lavori di consolidamento della frana nella zona a monte dell'ex cava "Italcementi" (ora cementificio Italsacci) presente in Comune di Tavernola Bergamasca e di rapportarsi nel presente PGT al "Piano Speditivo di Emergenza del Comune di Monte Isola" redatto nel dicembre 2021, nonché all'allegato supplementare costituito dal "Piano Speditivo di Emergenza Comunale e di Protezione Civile delle diverse aree portuali e di interesse lacuale", potenzialmente interessabili dalla propagazione di una possibile onda anomala provocata dal franamento sullo specchio lacuale di porzione del fenomeno franoso nella suddetta zona a monte del cementificio.

6.2.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale

Si riportano di seguito le valutazioni dell'Ufficio Rete Ecologica ed Aree Protette in merito alla variante al PGT in argomento, ai sensi della L.R. 86/83, aggiornata dalla L.R. 12/2011, della DGR n. 8515/2008 come modificata dalla DGR 10962/2009, e del Comunicato regionale 27 febbraio 2012, n. 25.

"Premessa

Si intende qui integralmente richiamato il quadro conoscitivo del territorio di Monte Isola alla luce del PTCP vigente, il quale ha evidenziato la sensibilità ecologica e paesaggistica del territorio, messa in luce dalla rete verde e rete ecologica sovraordinate.

Osservazioni istruttorie

La presente istruttoria è finalizzata a verificare che siano state recepite le indicazioni scaturite dalla fase di VAS, in modo da poter disporre di documentazione di Piano che sia armonizzata tra i diversi allegati che la compongono e coerente con quanto previsto e/o raccomandato dalla normativa sovraordinata. Ciò consente, infatti, di



rendere chiare, attuative e concrete le azioni previste da cartografia e normativa di Piano (DdP, PdR, PdS) per una efficace conservazione e tutela di rete ecologica e rete verde.

Visti il Parere Motivato e la documentazione di Piano adottata si osserva quanto segue.

Per quanto attiene la cartografia:

- la cartografia della REC riscontra la gran parte del territorio rimasta in bianco quale "area ad elevato valore naturalistico" e ricomprende gli AdT, quali criticità che di fatto costituiscono ulteriore frammentazione del territorio.

Per quanto attiene la normativa:

- nelle Schede degli AdT entro il quadro conoscitivo del R.A. è stata citata correttamente la relazione delle aree interessate con la RER, REP e Rete Verde Paesaggistica; poiché l'art. 55 delle NTA riporta la necessità di prevedere l'utilizzo del metodo STRAIN per individuare l'entità del bilanciamento del valore ecologico da garantire a seguito di un intervento antropico, è utile citare l'articolo anche nelle schede, in modo da rendere esplicita questa necessità sin dalla consultazione delle stesse;
- nelle NTA sono state meglio armonizzati gli obiettivi che si pone il Progetto di REC con l'integrazione, entro l'Art. 7, delle azioni che la A.C. intende concretizzare sul proprio territorio

E' stato inoltre richiamato il tematismo della rete verde, con riferimento a quanto previsto dal PTCP, estendendo l'attenzione dovuta anche agli aspetti del paesaggio.

Parere finale dell'Ufficio Rete Ecologica e Aree Protette

Si ritiene che la REC e la documentazione di Piano siano nell'insieme coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi che sono stati previsti dalla normativa sovraordinata per la rete ecologica e la rete verde, consentendo di rendere chiare, attuative e concrete le azioni previste per una efficace conservazione e tutela di rete ecologica e rete verde. Si ritiene utile **raccomandare** alcuni affinamenti, per agevolare ulteriormente la predisposizione della componente di ripristino ecologico per i progetti attuativi necessari, come segue:

- **all'Art 18 Modalità Attuative, punto 10, aggiungere "I previsti progetti di mitigazione e di compensazione ecologica saranno redatti da professionista competente in materia, il quale predisporrà anche una relazione descrittiva che renda conto della qualità, quantità e sesto d'impianto delle specie arboree ed arbustive da mettere a dimora; tali elaborati faranno inoltre parte della documentazione di progetto da allegare alla Convenzione urbanistica, la quale prevederà un articolo che ne disponga l'attuazione, la verifica del pieno attecchimento delle specie e la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero riscontrarsi entro 3-5 anni dalla loro messa a dimora".**

6.3 Sistema del Paesaggio e dei beni storici (Titolo II PTCP)

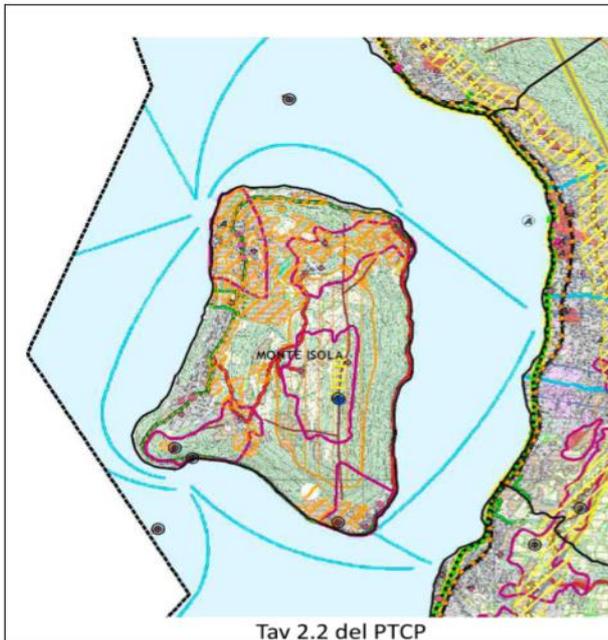
Il PTCP dedica numerose disposizioni al sistema del paesaggio e dei beni storici, suddividendole fra componente paesaggistica (artt. 59-64), rete verde (artt. 65-70), vincoli e tutele paesaggistiche (artt. 71-73), queste ultime aventi valore prescrittivo ai sensi dell'art. 18, comma 2, lettera a) della l.r. n. 12/2005.

Le disposizioni del Titolo IV recepiscono le norme del piano paesaggistico regionale (PPR) e le precisano, arricchiscono, sviluppano a scala di maggior definizione e ne impostano la strategia di riqualificazione in riferimento agli ambiti e agli elementi del sistema paesistico-ambientale. Il PTCP rappresenta tali contenuti nelle tavole da 2.1 a 2.6.

Monte Isola, entro la Tavola 2.5 "Paesaggi dei Laghi Insubrici", assume particolare rilevanza per il territorio sebino. L'isola è infatti caratterizzata da un Elevato valore paesaggistico dei versanti lacuali per la forte percepibilità dei propri versanti da entrambe le sponde del Lago.

Per il PTCP il territorio comunale di Monte Isola costituisce *luogo dell'identità regionale e Ambito di rilevanza storico-testimoniale*. Tali valori vengono riconosciuti per la presenza del Santuario della Ceriola e per le numerose testimonianze storico - testimoniali che caratterizzano l'isola.





Linee di navigazione	ALLEGATO I ALLA NORMATIVA DEL PTCP
Ambito	IV – ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo
Sistema	a – sistema della viabilità storica-paesaggistica a livello regionale
Elemento	IV.a.3 - tracciati guida paesaggistici

Si rileva che entro la tavola 2.2 del PTCP sono riportate le Linee di navigazione che attorniano l'isola. Si ricorda che il PTCP ha fatto propri gli obiettivi di qualità del PPR (vd. Art. 64 Paesaggi dei laghi insubrici della Normativa del PTCP) e che il piano provinciale ha ripreso i tracciati guida paesaggistici di cui all'art. 26 delle NTA del PPR. Al proposito si evidenzia che la scheda IV.a.3 - tracciati guida paesaggistici – rinvia all'art. 26 delle NTA del PPR.

Si rileva che lo studio paesaggistico comunale, che comprende la normativa paesaggistica presente nella parte V delle NTA del PGT ed in particolare l'art. 61, dove sono riportati gli indirizzi di tutela per i sistemi e le componenti del paesaggio, nonché gli elaborati cartografici, è ispirato al PTCP e al PPR.

In ogni caso si precisa che la Provincia, nell'ambito della valutazione di compatibilità al PTCP di previsioni in variante urbanistica, applica gli indirizzi di tutela dell'Allegato I alla Normativa del PTCP *“Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della provincia di Brescia”* agli elementi del paesaggio presenti in loco.

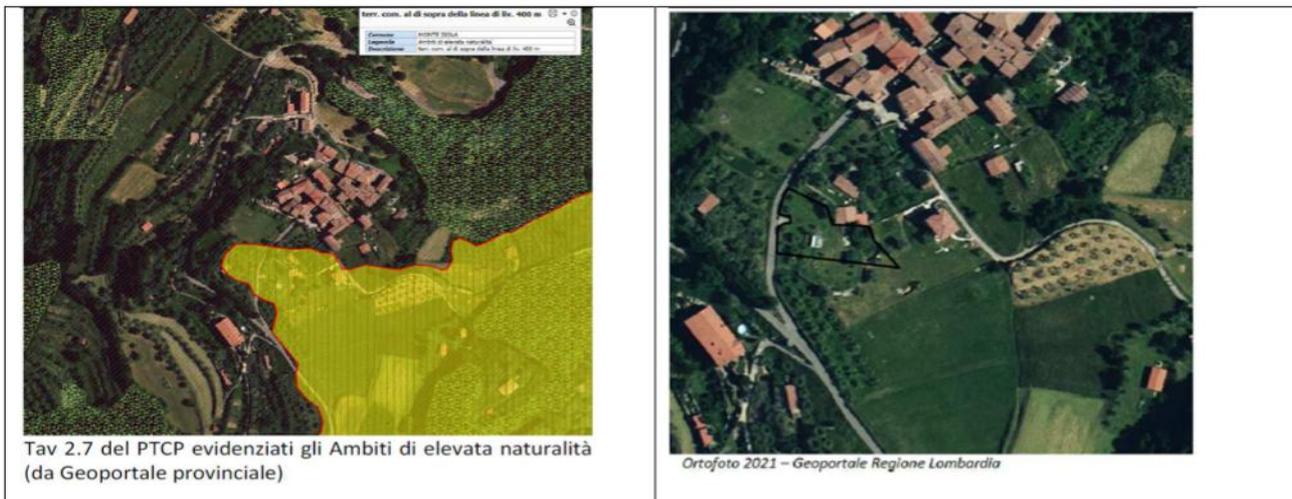
La Provincia prende atto del fatto che in sede di adozione, entro le norme tecniche di attuazione degli ambiti di trasformazione, è stata inserita l'altezza massima ammessa pari a 8,00 metri. In sede di VAS, infatti, era presente solamente un rinvio al piano attuativo. In sede di confronto la Provincia ha chiesto al Comune di mantenere le stesse altezze massime ammissibili degli ambiti di trasformazione vigenti ed il Comune ha spiegato che la differenza è dovuta ad una diversa metodologia di misurazione che il nuovo regolamento edilizio, in linea con il regolamento edilizio tipo regionale, comporta.

In ordine alle valutazioni inerenti alla nuova previsione costituita dalla nuova NP 1 (norma particolare di cui all'art. 40 delle NTA che disciplina le attività turistiche all'aria aperta) che consente la trasformazione di un campeggio di previsione in RTA, si rinvia a quanto disposto dalla Provincia ed agli impegni assunti dal Comune in sede di confronto (vedasi il relativo verbale riportato al punto 8 della presente relazione).

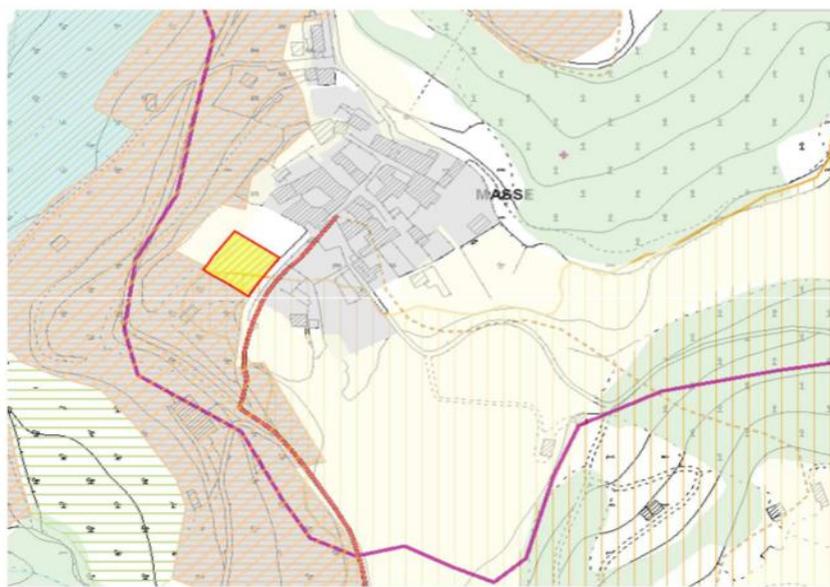
Ambito AT 13

In ordine alla valutazione paesistica del proposto ambito n.13 si intendono qui richiamate integralmente le valutazioni preliminari esposte dalla Provincia in sede di confronto (vd. verbale riportato al punto 8 della presente relazione).





Si ricorda che il PTCP alla Tav.2.2 e all'Allegato I alla Normativa -Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia – costituisce quadro di riferimento e specificazione per le valenze riguardanti la naturalità dei paesaggi.



Estratto Tav 2.2 del PTCP (gli AAS sono riportati con tratteggio giallo scuro verticale)

Si rileva che il proposto nuovo ambito di trasformazione 13 rientra nei seguenti elementi del paesaggio:

- seminativi e prati in rotazione che ne attestano la valenza agricola/naturale

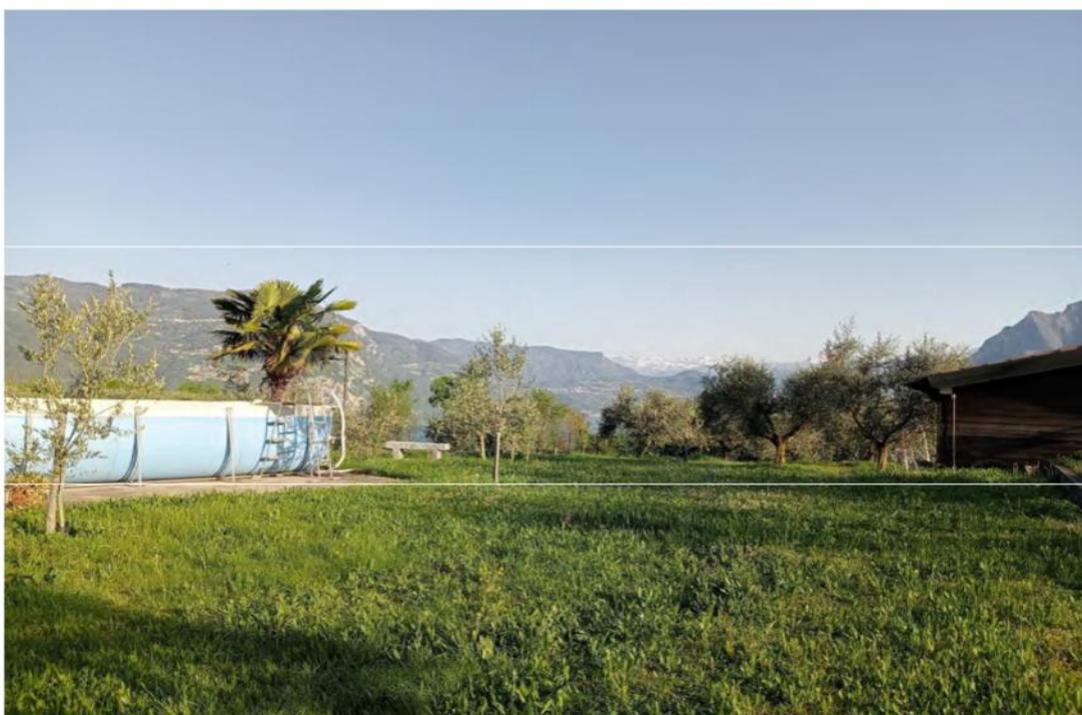


- contesti di rilevanza storico – testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici)
- Ambiti di elevata naturalità (Art. 17 PPR e art. 72 PTCP)

Da quanto sopra si può osservare che la frazione di Masse aveva già una previsione di espansione (quella evidenziata in giallo nel sopra riportato estratto) e che ora viene eliminata dalla variante adottata. Tale previsione, collocata ad una quota inferiore, pur leggermente interferente con il vincolo di cui all'art. 17 del PPR, era comunque fatta salva in quanto derivante dal pregresso PRG.

Si può, inoltre, notare che la vigente perimetrazione del vincolo *Ambiti di elevata naturalità*, allungandosi in direzione ovest e travalicando la strada comunale che esce dalla frazione di Masse, costituisce una naturale cesura allo sviluppo urbanistico della frazione.

La Provincia, durante la suddetta riunione di confronto, ha rilevato che l'approfondimento presente a corredo della variante adottata non ha fornito ulteriori elementi conoscitivi rispetto a quelli a disposizione dello scrivente Settore quando ha effettuato la valutazione di VAS. Pertanto, in data 16/04/2024, attraverso l'estensore della variante, il Comune di Monte Isola ha fatto pervenire allo scrivente Settore un ulteriore approfondimento, relativo all'area interessata dalla previsione dell'AT. 13, costituito dalla documentazione fotografica del luogo.



Da questa immagine sopra riportata, scattata dall'apezzamento di terreno interessato dalla previsione, guardando verso il lago, si nota come non siano visibili ulteriori fabbricati della frazione. Il luogo è caratterizzato dalla presenza di un capanno per gli attrezzi in legno, in accordo con l'attuale classificazione agricola dell'area, e dalla presenza di una piscinetta smontabile.





L'immagine sopra riportata reca la vista dall'alto, ripresa da sud, della frazione di Masse. Tale immagine consente di apprezzare che il terreno interessato dalla previsione (vedasi dov'è localizzata la piscinetta smontabile) si trova ad una quota più elevata rispetto a quella delle prime case della frazione stessa. Si osserva pertanto che dal punto di vista paesistico la realizzazione delle due nuove case a due piani, che l'ambito di trasformazione consente, comporta un'altezza massima di colmo maggiore rispetto all'edificato esistente della frazione, andando quindi ad impattare sul quadro paesistico della frazione stessa.

Valutazione conclusiva provinciale: stante la "delicatezza" paesistica dei luoghi, considerando l'ulteriore approfondimento fotografico fornito, si esprime valutazione negativa in ordine all'ambito AT 13 adottato e si conferma la perimetrazione del vincolo in essere, pertanto tale ambito di trasformazione deve essere stralciato dal PGT ed il vincolo degli "Ambiti di elevata naturalità" del PPR deve essere ripristinato negli elaborati di piano.

6.4 Ambiti Agricoli

Si richiamano dall'art. 74 della Normativa del PTCP gli obiettivi generali e specifici per il sistema degli ambiti agricoli:

- a) *contenere il consumo di suolo agricolo come risorsa non rinnovabile da preservare;*
- b) *tutelare i suoli più fertili e i suoli adatti alla gestione agronomica dei reflui zootecnici;*
- c) *tutelare i suoli e le colture di pregio nei diversi contesti territoriali;*
- d) *evitare la commistione funzioni e lo sfrangiamento dei margini urbani;*
- e) *evitare la disseminazione di funzioni e insediamenti extra-agricole in area agricola;*
- f) *controllare la qualità edilizia delle trasformazioni in area agricola recuperando prioritariamente il patrimonio edilizio storico;*
- g) *favorire la connessione fra sistema insediativo e sistema rurale con opere di costruzione e potenziamento della rete verde e rete ecologica.*

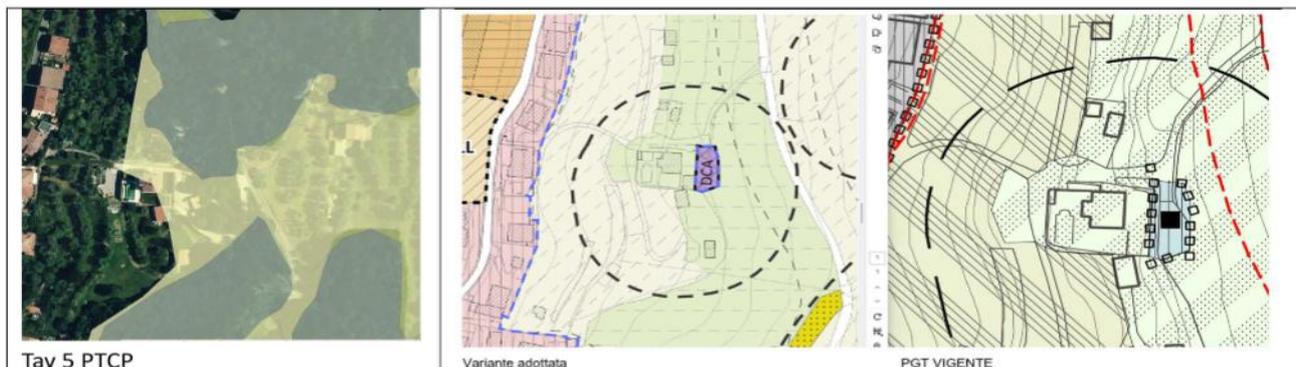
6.4.1 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

Il territorio comunale di Monte Isola è interessato da una limitatissima individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) di cui alla tavola 5.1 del PTCP.

In sede di adozione è stato adottato l'elaborato "DP-REL all2 Schede di valutazione degli areali degli Ambiti Agricoli Strategici Provinciali oggetto di rettifica".



La Provincia valuta favorevolmente le rettifiche, trattandosi nella quasi totalità dei casi di correzioni di leggere "sbavature" degli AAS provinciali su classificazioni vigenti. In pochi casi, come quello illustrato di seguito, si tratta di situazioni riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 75 comma 3, lettera e) ossia relativi a previsioni dei PGT approvati e compatibili con il PTCP alla data di entrata in vigore dello stesso piano provinciale.



6.5 Sistema insediativo

Il territorio provinciale, secondo i disposti dell'articolo 7 della Normativa del PTCP, è suddiviso in nove ambiti territoriali. Il Comune di Monte Isola con altri 7 comuni ricade entro l'ambito territoriale 3A – Sebino (Iseo, Marone, Paratico, Pisogne, Sale Marasino, Sulzano, Zone). Centro ordinatore: Iseo.

Come richiesto in sede di VAS si prende atto che, al fine di verificare la sostenibilità, sotto il profilo insediativo, dei nuovi ambiti di trasformazione è stata effettuata la verifica di cui all'art. 81 comma 6 del PTCP relativa al perimetro sensibile. Di seguito si riporta la relativa tabella tratta dalla Relazione urbanistica adottata.

La relazione urbanistica di variante reca il seguente andamento della popolazione residente dal quale si evince un calo demografico, aumentato dal 2017 in poi.



7. VERIFICA RECEPIMENTO DEI CRITERI ED INDIRIZZI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR).

Con d.C.R. n. 411 del 19 dicembre 2018, pubblicata al BURL n° 11 del 13.03.2019, Regione Lombardia ha approvato l'integrazione al Piano Territoriale Regionale (PTR).

Ai sensi dell'articolo 5, comma 4 della LR 31/2014, la Provincia, in sede di valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il proprio PTCP, effettua la verifica relativa al recepimento dei criteri ed indirizzi del Piano Territoriale Regionale (PTR).

7.1 Consumo di suolo e Bilancio ecologico del consumo di suolo

La legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", come da ultimo modificata dalla legge regionale 26 maggio 2017, n. 16, prevede alla norma transitoria dell'articolo 5, comma 4, fra l'altro, che fino alla definizione della soglia comunale del consumo di suolo i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della medesima legge, con obbligo di illustrare nella relazione del documento di piano le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della legge regionale n. 12/2005.

In merito alla riduzione del consumo di suolo relativa agli ambiti di trasformazione, la Provincia rileva che si attesta al 20% ed è pertanto in linea con quanto previsto dai Criteri del PTR integrato alla l.r. 31/2014. La differenza rispetto a quanto riportato nella relazione illustrativa di variante, dove viene dichiarata una riduzione del 27%, è da attribuirsi all'individuazione del nuovo AT. 15, destinato a parcheggio, che non è stato computato ai fini della percentuale di riduzione.

La Tavola del BES DP-6 del BES riporta il seguente BES complessivo:

- **BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES) COMPLESSIVO**= - 3.804 mq – 551 mq = - 4.355 mq ≤ 0

Gli ulteriori dati, presenti nella suddetta tavola, che concorrono a tale BES sono richiamati nel verbale del confronto effettuato con il Comune al seguente punto 8 della presente relazione.

Carta del Consumo di Suolo

A corredo della variante, oltre alla sopra citata tav. DP-6 del BES di confronto, sono state prodotte le seguenti tavole:

DP-4 Carta del consumo di suolo al 02/12/2014

DP-5 Carta del consumo di suolo Variante PGT

In sede di confronto (vedasi il verbale riportato al punto 8 della presente relazione) è stata trattata la tematica del verde privato. La Provincia ha osservato che volendo far rientrare la classificazione del Verde Privato (ex Vus) entro la macro-voce dell'agricolo/naturale è necessario precisare, nella relativa norma richiamata, che le piscine e le attrezzature per il gioco e lo svago, sono ammesse solamente nelle strette pertinenze dei fabbricati esistenti e non indistintamente entro tale classificazione.

Al proposito il Comune si è impegnato in tal senso ad adeguare la normativa.



8. CONFRONTO CON IL COMUNE DI CUI ALL'ART. 13 COMMA 5 DELLA LR 12/2005

Il confronto col Comune interessato è stato garantito attraverso un incontro tenutosi in data 11/04/2024. Di seguito si riporta il relativo verbale.

<< Il giorno 11 aprile 2024 alle ore 9:30, presso la sede provinciale di Via Milano n. 13, si sono riuniti i funzionari e i rappresentanti di Comune e Provincia al fine di svolgere l'attività di confronto, secondo quanto previsto dalla l.r. 12/2005, in relazione alla variante urbanistica in oggetto.

Sono presenti:

- per la Provincia di Brescia: il Direttore del Settore dott. Riccardo Davini, la Responsabile dell'Ufficio Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Vas arch. Lina Alessandra Bonavetti, il Responsabile del procedimento arch. Marco Pignataro
- per il Comune di Monte Isola: il Sindaco Fiorello Turla, la Responsabile del Settore Tecnico geom. Cristiana Agnesi, l'estensore della variante ing. Cesare Bertocchi e il collaboratore Pian. Marco Piantoni

La Provincia espone le risultanze dell'istruttoria.

I. QUALIFICAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

La Provincia, rilevando che la deliberazione consiliare n. 36 del 11/12/2023 ha adottato gli "atti del piano di governo del territorio (PGT)" chiede di qualificare la variante in esame.

L'Amministrazione Comunale, ricordando che Monte Isola è caratterizzata da una popolazione inferiore a 2000 abitanti, spiega che la procedura di variante in parola costituisce un nuovo PGT e si possa configurare quale adeguamento diretto del PGT al PTR, fatti salvi gli approfondimenti di carattere geologico in corso da parte di Regione Lombardia.

II. BILANCIO ECOLOGICO DEL CONSUMO DI SUOLO (BES)

La variante in esame è caratterizzata da un bilancio ecologico del consumo di suolo (BES) non superiore a zero. La tavola "DP-6 Bilancio Ecologico del Suolo" e l'allegato 1 "Verifica della riduzione del consumo di suolo nel rispetto dei criteri del PTR ai sensi della L.R. 31/2014" alla relazione urbanistica riportano i seguenti dati relativi al BES.

Superficie libera previsioni di piano (AdT e Pa) della variante al PGT comportanti nuovo consumo di suolo:
3.880 mq (Residenziale) + 1.452 (altre funzioni urbane) = + 5.332 mq

Superficie libera previsioni di piano (AdT e PA) del vigente PGT riclassificata come agricola: - 9.136 mq

- BES AdT e PA = + 5.332 mq - 9.136 mq = - 3.804 mq.

Superficie libera altre previsioni di piano della variante al PGT comportante nuovo consumo di suolo:
+ 1.128 mq (infrastrutture)

Superficie libera altre previsioni di piano del PGT vigente riclassificata come agricola:
- 1.054 mq (Residenziale) - 625 (infrastrutture) = - 1.679 mq

- BES altre previsioni di piano = + 1.128 mq - 1.679 mq = - 551 mq.



o BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES) COMPLESSIVO= - 3.804 mq – 551 mq = - 4.355 mq ≤ 0

Il Comune comunica che a seguito dell'incontro avuto con Regione Lombardia la previsione dell'AdT 8 non sarà approvata e quindi oggetto di stralcio e quindi provvederà all'aggiornamento dei dati relativi al consumo di suolo.

Carta del Consumo di Suolo

Oltre alla sopra richiamata tavola DP-6 del BES, sono presenti due tavole di consumo di suolo relative al T0 e all'attualità.

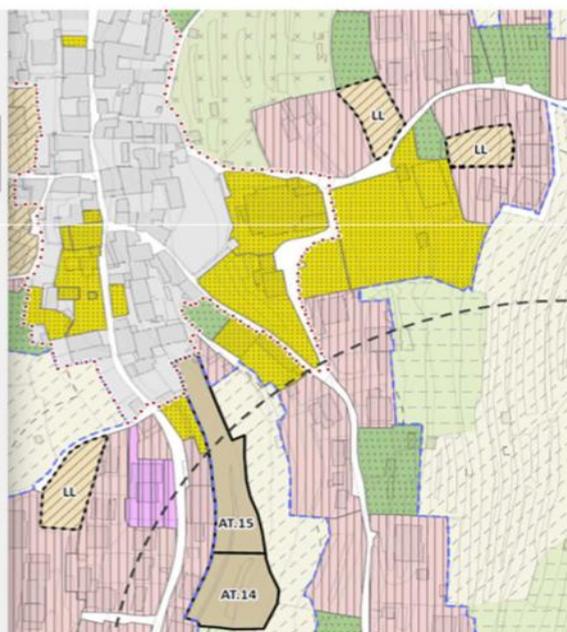
DP-4 Carta del consumo di suolo al 02/12/2014

DP-5 Carta del consumo di suolo Variante PGT

Si rileva che le suddette tavole del Consumo di suolo molto spesso fanno rientrare il verde urbano di salvaguardia del PGT vigente ed il Verde Privato della variante adottata entro la macro voce agricola/naturale, mentre in taluni altri casi entro il suolo urbanizzato. A titolo esemplificativo si riportano alcuni estratti cartografici relativi a come viene trattato il Verde Privato ex VUS nelle tavole del consumo di suolo.



DP-5 Carta del consumo di suolo Variante PGT



Classificazione urb. adottata T.PR-1a Regime dei suoli





DP-5 Carta del consumo di suolo Variante PGT

Tavola di classificazione urb. adottata PR-1a Regime dei suoli

Dall'elaborato testuale PR-NTA Norme Tecniche di Attuazione comuni al PR, PS e DP si riporta, di seguito, il testo dell'articolo 36 che disciplina il Verde Privato (Ex VUS).

“Art. 36 VP -VERDE PRIVATO

1.Finalità e obiettivi

Con il Verde urbano di salvaguardia il piano individua le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato inedificate ovvero con caratteristiche di bassissima densità edilizia. Gli ambiti inedificati si qualificano come spazi a filtro fra distretti edilizi consolidati, in vuoti urbani necessari a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di preminenza/emergenza ambientale e/o paesistica.

Diversamente, nel caso di abitazioni di livello spesso elevato, si tratta di episodi residenziali isolati (ovvero aggregati) dove edifici a carattere familiare si inseriscono in pertinenze mantenute a verde dalla considerevole estensione. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli.

In tali ambiti è prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde (ed, eventualmente, dei manufatti preesistenti) e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.

Negli ambiti qualificati come verde privato gli indici ed i parametri devono intendersi quelli preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme. Per le destinazioni compatibili valgono le disposizioni degli ambiti residenziali di cui all'Art. 35.

Nel caso di interventi che riguardino edifici preesistenti è consentito un incremento volumetrico una tantum non superiore al 20% dei parametri dell'edificio preesistente. Tali interventi dovranno, comunque, prevedere il rispetto delle altezze preesistenti.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di: edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde, piscine ed attrezzature per il gioco e lo svago, il tutto entro quanto stabilito dalle disposizioni dal Regolamento Edilizio Comunale.”.

La Provincia osserva che volendo far rientrare la classificazione del Verde Privato (ex Vus) entro la macro-voce dell'agricolo/naturale è necessario precisare, nella norma sopra richiamata, che le piscine e le attrezzature per il



gioco e lo svago, sono ammesse solamente nelle strette pertinenze dei fabbricati esistenti e non indistintamente entro tale classificazione.

Il Comune si impegna in tal senso ad adeguare la normativa.

II. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS)

In sede di adozione è stato adottato l'elaborato "DP-REL all2 Schede di valutazione degli areali degli Ambiti Agricoli Strategici Provinciali oggetto di rettifica".

La Provincia valuta favorevolmente le rettifiche, trattandosi nella quasi totalità dei casi di correzioni di leggere "sbavature" degli AAS provinciali su classificazioni vigenti.

Si rileva che tra la documentazione adottata non è presente la tavola degli ambiti agricoli strategici oggetto di rettifica, di cui al sopra richiamato elaborato DP-REL all2. Tale tavola va inserita entro il piano delle regole.

Il Comune di Monte Isola provvederà ad allegare la tavola recante le rettifiche di cui all'elaborato DP-REL all2 in sede di approvazione.

III. ANALISI DI ALCUNE PREVISIONI CHE INCIDONO SUL SISTEMA DEL PAESAGGIO

In via preliminare la Provincia prende atto del fatto che in sede di adozione, entro le norme tecniche di attuazione degli ambiti di trasformazione, è stata inserita l'altezza massima ammessa pari a 8,00 metri. In sede di VAS, infatti, era presente solamente un rinvio al piano attuativo che avrebbe in tal modo determinato la suddetta altezza. Nel merito si ritiene eccessiva l'altezza prevista e si chiede di mantenere i parametri inferiori previsti nel PGT vigente per ragioni di tutela paesaggistica.

L'Ing. Bertocchi precisa che in ragione delle DTU del nuovo Regolamento Edilizio già adottato, DTU allegate anche alle NTA del PGT adottato, si è reso necessario riparametrare il valore limite dell'altezza massima alla luce della diversa modalità di calcolo della stessa, rimanendo inalterato l'effetto della previsione urbanistica.

Segue la disamina di alcune previsioni che incidono sul sistema del paesaggio.

NUOVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 13

In sede di VAS la Provincia ha rilevato l'interferenza del nuovo ambito con il vincolo degli Ambiti di elevata naturalità di cui all'art. 17 delle NTA del vigente PPR ed ha chiesto, per la successiva fase di adozione della variante urbanistica in esame, la redazione di un approfondimento ai sensi dell'articolo 72 della Normativa del PTCP.

Al proposito si rileva che all'interno della Relazione illustrativa della variante è presente un apposito paragrafo dedicato a tale tematica e che la stessa reca espressamente l'intento di riperimetrare il vincolo regionale degli Ambiti di elevata naturalità.

Tale approfondimento reca le seguenti argomentazioni:

"L'Ambito di Trasformazione in questione risulta interno agli Ambiti di elevata naturalità (territori compresi al di sopra della linea di livello di 400 m) normati dall'art. 17 del PPR e dall'art. 72 del PTCP e si ritiene utile un approfondimento dello stato di fatto dell'area. Si specifica altresì che l'ambito risulta essere interessato dagli ambiti ad elevata naturalità che peraltro attengono ad un contesto che ne costituisce una marginalità sul perimetro. Conducendo inoltre una valutazione in merito alle curve di livello (Isoipse), si nota come l'interferenza sia di minore intensità come si evince dall'estratto sotto riportato". (trattasi dell'immagine di sovrapposizione del vincolo).



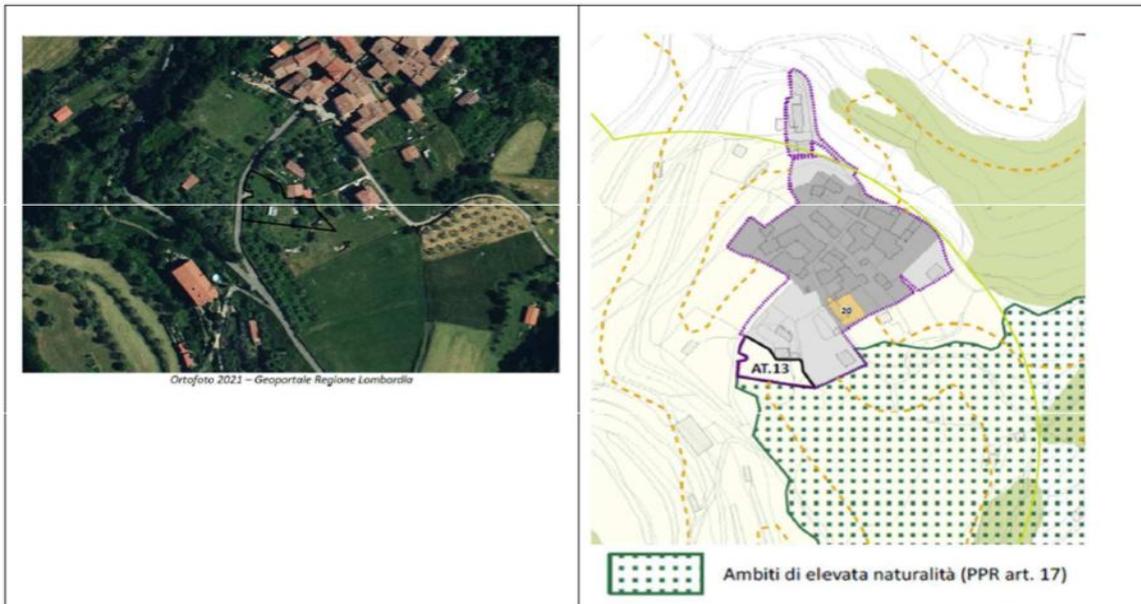
“In ossequio da quanto richiesto dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP si propone l’attività di ripermimetrazione anche a seguito delle analisi paesistiche condotte in seno al Piano Paesistico Comunale. La tavola DP 7 evidenzia come l’ambito sia escluso dagli ambiti di valore percettivo, escluso dai percorsi di fruizione paesistica e addossato/inserito tra due aree edificate (DUSAF)”.

(...) “Come si evince dagli estratti l’AT.13 interessa un’area a margine dell’urbanizzato parzialmente attrezzata ad uso della residenza esistente che quindi non presenta più alcun carattere di elevata naturalità. L’AT risulta di completamento e in continuità con il Tessuto Urbano Consolidato ed in particolare con gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale. L’area presenta i caratteri della pertinenza di un edificio residenziale, recintato e attrezzato ad uso dell’abitazione, si ritiene quindi che non possieda le caratteristiche di un ambito ad elevata naturalità.

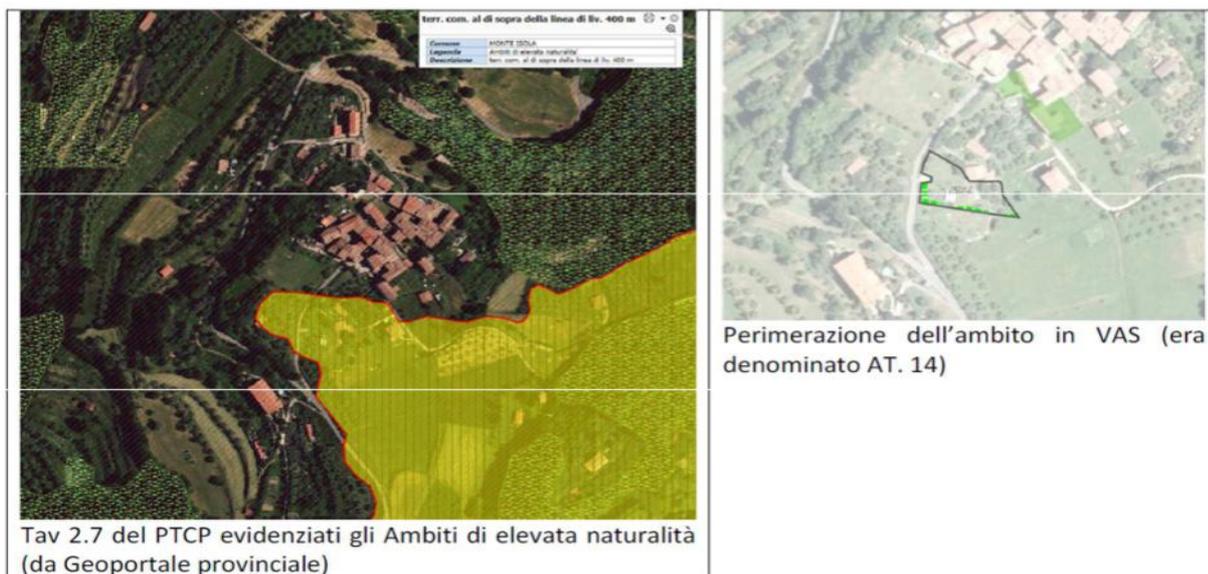
Come si evince dall’ortofoto l’edificato in prossimità della località di Masse estrapola il contesto dai valori di naturalità e continuità paesistica propri degli ambiti ad elevata naturalità.”.

Entrando nel merito delle immagini riportate nell’approfondimento si rileva altresì, che lo stesso reca l’immagine dell’ortofoto 2021 alla quale è stato sovrapposto in neretto il perimetro dell’ambito di trasformazione e un estratto cartografico che reca la sovrapposizione del vincolo degli Ambiti di elevata naturalità con lo stesso ambito di trasformazione. Infine, il suddetto approfondimento reca l’immagine della proposta ripermimetrazione del vincolo.

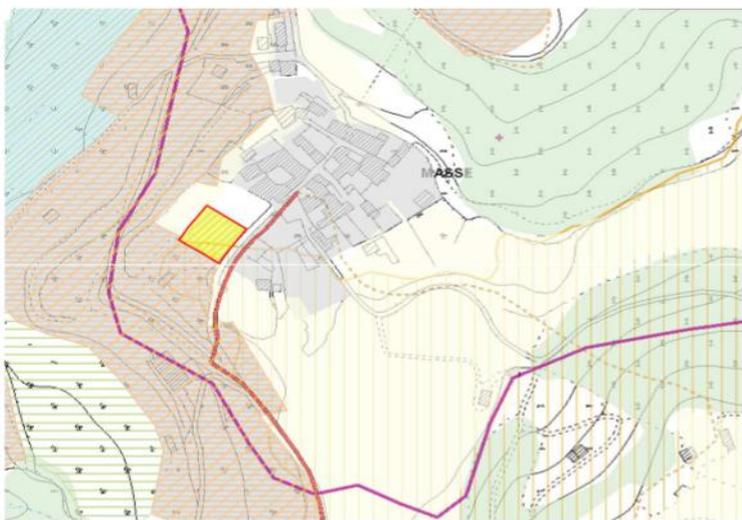




Si rileva che l'approfondimento sopra richiamato non fornisce ulteriori elementi conoscitivi rispetto a quelli a disposizione dello scrivente Settore quando ha effettuato la valutazione di VAS. Al riguardo si riporta estratto del Geoportale provinciale dove è possibile, per qualsiasi utente che acceda al sito provinciale, selezionare lo sviluppo del vincolo sull'ortofoto 2021 (Tav 2.7 del PTCP). A destra si riporta estratto della perimetrazione dell'ambito in esame in sede di VAS.



Si ricorda che il PTCP alla Tav.2.2 e all'Allegato I alla Normativa -Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia – costituisce quadro di riferimento e specificazione per le valenze riguardanti la naturalità dei paesaggi.



Estratto Tav. 2.2 del PTCP (Da Geoportale provinciale)

Si rileva che il proposto nuovo ambito di trasformazione 13 rientra nei seguenti elementi del paesaggio:

- seminativi e prati in rotazione che ne attestano la valenza agricola/naturale
- contesti di rilevanza storico – testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici)
- Ambiti di elevata naturalità (Art. 17 PPR e art. 72 PTCP)

Da quanto sopra si può osservare che la frazione di Masse aveva già una previsione di espansione (quella evidenziata in giallo nel sopra riportato estratto) e che ora viene eliminata dalla variante adottata. Tale previsione, collocata ad una quota inferiore, pur leggermente interferente con il vincolo di cui all'art. 17 del PPR, era comunque fatta salva in quanto derivante dal pregresso PRG.

Il Comune si impegna a produrre in brevissimo tempo ulteriori approfondimenti in merito alla proposta.

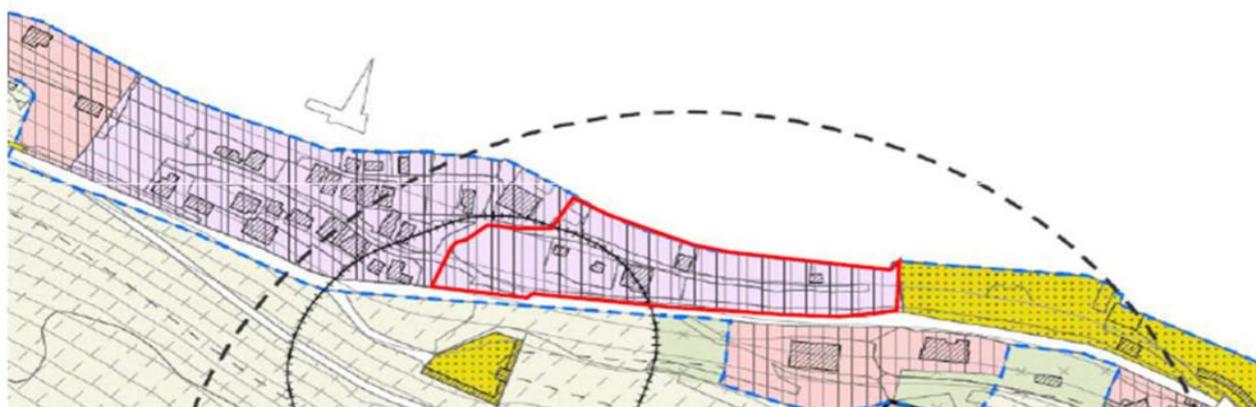
NUOVO AMBITO NP1 A CARZANO (DA CAMPEGGIO A STRUTTURA TURISTICA ALBERGHIERA)

Si rileva che durante la procedura di VAS, a seguito della pubblicazione sul sito regionale SIVAS della documentazione, è giunta all'Autorità Procedente un'osservazione da parte di privati, che nel proporre il cambio di destinazione da campeggio a struttura ricettiva ha argomentato tra l'altro quanto segue:



“Si osserva nel caso specifico che la destinazione specifica a campeggio ha un impatto ambientale e paesaggistico molto elevato rispetto alle altre destinazioni ricettive anche se comportano edificazione quale può essere una Residenza Turistica Alberghiera (RTA).

Al disordine visivo e percettivo che comporta la destinazione a campeggio rispetto a costruzioni immobili che possono essere calibrate e valutate preventivamente ai fini paesaggistici(...).”



Estratto del parere motivato



Estratto Tav PR 1 variante adottata





Estratto Ortofoto 2021 (da Geoportale provinciale)

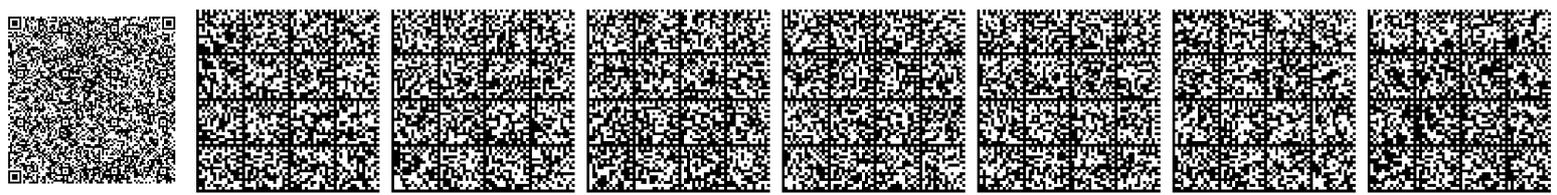
La suddetta osservazione è stata accolta in sede di Parere Motivato con le seguenti argomentazioni:

“La disamina condotta è condivisibile; si tiene che quanto proposto non muti il quadro ambientale e programmatico, non generi pressioni ambientali ulteriori rispetto alla destinazione attuale ed infine non emergono particolari vulnerabilità ulteriori.”.

Al riguardo non si concorda con tale valutazione. Non si tratta infatti di una modifica minore, in quanto interessa un'area a lago con una superficie maggiore di 4.500 mq. Il fatto poi che tale previsione non sia stata sottoposta a valutazione nell'ambito del rapporto ambientale messo a disposizioni degli Enti durante la procedura di VAS, costituisce una criticità procedurale. Per poter affermare l'assenza o la trascurabilità degli impatti visivi sarebbe stato necessario avere una potenzialità edificatoria molto minore con un'altezza ammissibile limitata a quella delle opere edilizie esistenti.

Si ricorda infatti che ai sensi della normativa regionale dell'art. 42 comma 4 della l.r. 27/2015 *“Sono campeggi le strutture ricettive che, prevalentemente, offrono ospitalità in piazzole attrezzate alla sosta e al rimessaggio di tende o di altri mezzi di pernottamento mobili di proprietà di turisti.”.* Inoltre, per la stessa legge regionale (art 45 comma 2) *“Non costituiscono attività rilevanti ai fini urbanistico-edilizi, quindi non richiedono alcun titolo abilitativo edilizio, l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali preingressi, roulotte, camper, case mobili e imbarcazioni, che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, per la sosta e il soggiorno dei turisti..”.*

Il possibile “disordine” sull'area di campeggio è essenzialmente dovuto al fatto che sono in maggior parte presenti le suddette strutture con temporaneo ancoraggio al suolo per la sosta ed il soggiorno dei turisti. Tali strutture avendo caratteristica di rimovibilità non compromettono in maniera permanente la fruizione del paesaggio.



La Norma Particolare NP 1 introdotta (al comma 5 dell'Art. 40 delle NTA del Piano delle regole che disciplina le attività ricettive all'aria aperta) testualmente prevede:

5. Disposizioni particolari

1. Per l'ambito appositamente individuato come **NP1** è possibile insediare le destinazioni ammesse di cui all'Art. 39 **AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RICETTIVA TURISTICO – ALBERGHIERE** delle presenti NTA; i parametri stereometrici applicabili sono i seguenti:

Indice edificabilità fondiaria (IF): 0,85 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 mt

Si rileva che rispetto a quanto disciplinato dall'art. 39 per le RTA viene solamente contenuta l'altezza a 8 metri rispetto agli 11,50, mentre l'indice di edificabilità fondiaria è il medesimo (0,85 mq/mq). Quanto sopra consente la realizzazione di volumetrie impattanti per quanto riguarda la fruizione del paesaggio da lago, sia dalle viste riprese dalla sponda bresciana del lago d'Iseo che dalle rotte di navigazione che costituiscono *tracciati guida paesaggistici* dell'Allegato I alla Normativa del PTCP.

Il Sindaco spiega che l'intervento per il Comune assume carattere strategico in ragione della necessità di offrire un'opportunità di sviluppo territoriale connesso alla sopravvivenza della frazione di Carzano.

Valutazione provinciale:

Si chiede all'Autorità Competente in sede di parere motivato finale e comunque al Comune di prevedere l'assoggettamento del Piano Attuativo a una ulteriore valutazione ambientale finalizzata a stimare in termini più approfonditi gli impatti, richiamando al proposito anche l'art. 4 comma 2-ter della l.r. 12/2005. Ad ogni modo si chiede al Comune che in sede di approvazione, qualora non dovesse operare uno stralcio della previsione in esame in ragione delle eventuali decisioni regionali, vengano limitate le volumetrie prospettate, ad esempio adottando un indice di edificabilità fondiaria (IF) non superiore a 0,50 mq/mq ed al contempo limitando le altezze ad un solo piano fuori terra (h pari a 4,50 metri) per il 50% della superficie edificabile.

IV. AMBIENTE BIOTICO E RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Si riportano le conclusioni del parere dell'Ufficio Rete Ecologia e Aree Protette.

“Parere finale dell'Ufficio Rete Ecologica e Aree Protette

Si ritiene che la REC e la documentazione di Piano siano nell'insieme coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi che sono stati previsti dalla normativa sovraordinata per la rete ecologica e la rete verde, consentendo di rendere chiare, attuative e concrete le azioni previste per una efficace conservazione e tutela di rete ecologica e rete verde. Si ritiene utile **raccomandare** alcuni affinamenti, per agevolare ulteriormente la predisposizione della componente di ripristino ecologico per i progetti attuativi necessari, come segue:

- all'Art 18 Modalità Attuative, punto 10, aggiungere “I previsti progetti di mitigazione e di compensazione ecologica saranno redatti da professionista competente in materia, il quale predisporrà anche una relazione descrittiva che renda conto della qualità, quantità e sesto d'impianto delle specie arboree ed arbustive da mettere a dimora; tali elaborati faranno inoltre parte della documentazione di progetto da allegare alla Convenzione urbanistica, la quale prevederà un articolo che ne disponga l'attuazione, la verifica del pieno attecchimento delle specie e la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero riscontrarsi entro 3-5 anni dalla loro messa a dimora.”.



Il Comune prende atto e provvederà ad adeguare gli atti di PGT.

La riunione si conclude alle ore 12.30.>>.

9 CONCLUSIONI

Nel premettere che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP e al PTR concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti, e richiamate le previsioni aventi efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti di PGT, in merito alla Variante in esame, sulla base delle risultanze istruttorie si propone **valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP e di corretto recepimento dei criteri ed indirizzi del PTR, condizionata al recepimento delle prescrizioni (evidenziate in grassetto sottolineato al punto 6.3 Sistema del Paesaggio e dei beni storici e al punto 8 – confronto con il Comune di cui all'art. 13 comma 5 della lr 12/2005) nonché agli impegni assunti dal Comune in sede di confronto. Sono presenti delle raccomandazioni (evidenziate con carattere in grassetto al punto 6.2.2 Ambiti a rischio – componente geologica, al punto 6.2.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica provinciale e al punto 8) che si chiede di accogliere e/o adeguatamente considerare in sede di approvazione della variante in oggetto.**

Responsabile del Procedimento
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Marco Pignataro

