

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda:

Piano delle Regole

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Considerato che attualmente l'area si trova in:

Art. 43 AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA

1. Obiettivo del piano

1.1 Sono le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell'abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolari ex Art.59 L.R. 12/2005 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione.

1.2 Al fine della ricomposizione della rete ecologica gli interventi dovranno rispettare le disposizioni specifiche dettate dallo studio di REC e quelle disposte dall'Art.67 e 69 della Rete Verde Paesistica del PTCP.

2. Prescrizioni generali

2.1 In tale Ambito sono consentiti esclusivamente gli ampliamenti delle attività agricole esistenti secondo gli

indici, parametri, destinazioni e disposizioni di cui all'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. "agricola produttiva", non è altresì consentito l'insediamento di nuove aziende agricole.

2.2 Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole e per la conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei famigliari se conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.

2.3 È consentita la possibilità di riattivare a destinazione agricola gli immobili esistenti e già dismessi dall'attività agricola, anche parzialmente; per tale fattispecie sono consentiti ampliamenti dei fabbricati esistenti secondo gli indici e parametri di cui alle aree agricole produttive da eseguire esclusivamente sulle aree pertinenziali indicate con perimetro nelle tavole di Piano o definite dal regolamento edilizio.

3. Disposizioni per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo

3.1 Per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui all' Art. 45 delle presenti norme.

3.2 Centri ippici

Nelle aree di cui al comma 1 dell'art 59 della l.r. 12/2005, ovvero nelle aree destinate all'agricoltura, sono altresì ammessi la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, con finalizzazione alla realizzazione di centri ippici. I titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione dei centri ippici ai sensi del primo periodo, possono essere rilasciati anche a soggetti non imprenditori agricoli. È dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 1, della l.r. 12/2005 fatta eccezione per gli interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale.

3.3 Per gli edifici o parte di essi non più adibiti ad uso agricolo, fatto salvo il rispetto delle disposizioni dettate

dal regolamento edilizio comunale in termini di distanze, sono ammesse destinazioni per allevamento di animali "da compagnia" e servizi connessi come pensioni, tolettatura, addestramento, ecc. Per tale fattispecie non devono ricorrere i presupposti temporali di dismissione di cui al successivo Art. 45 delle presenti norme.

CHIEDO CHE

Tenuto conto che la zona interessata si trova direttamente confinante con la strada Comunale che raggiunge l'abitato di Cure, che la posizione è limitrofa al nucleo abitato della frazione.

Che sull'area non insistono vincoli paesaggistici, geologici tali da pregiudicare la possibilità edificatoria.

Che la zona è servita da acquedotto, fognatura, gas e corrente elettrica.

Venga valutata la possibilità di inserire nel piano regolatore la fattibilità di edificazione di una abitazione unifamiliare con S.L.P. totale di circa 200 Mq di S.I.p. o di circa 600 Mc di volumetria, su un lotto edificabile di 500-600 mq da individuarsi sul mappale 139

La nuova unità immobiliare verrà realizzata per soddisfare le esigenze abitative familiari.

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

- Estratto Carta Fattibilità Geologica
- Estratto carta della sensibilità paesistica
- Estratto P.G.T.
- Estratto tavola dei vincoli
- Documentazione fotografica
- Estratto Mappa

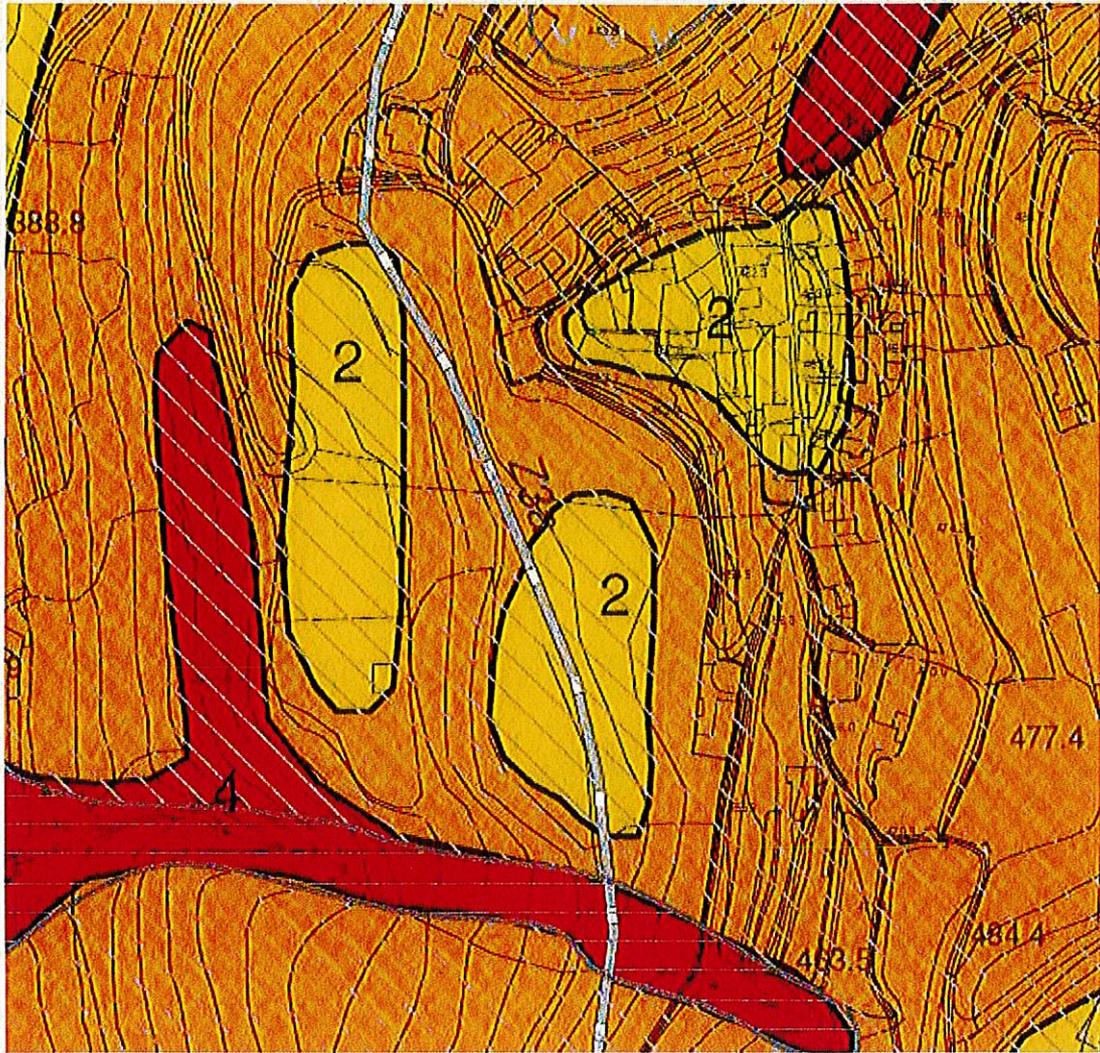
Monte Isola, 19/01/2024

IL SOTTOSCRITTO
(firma leggibile)

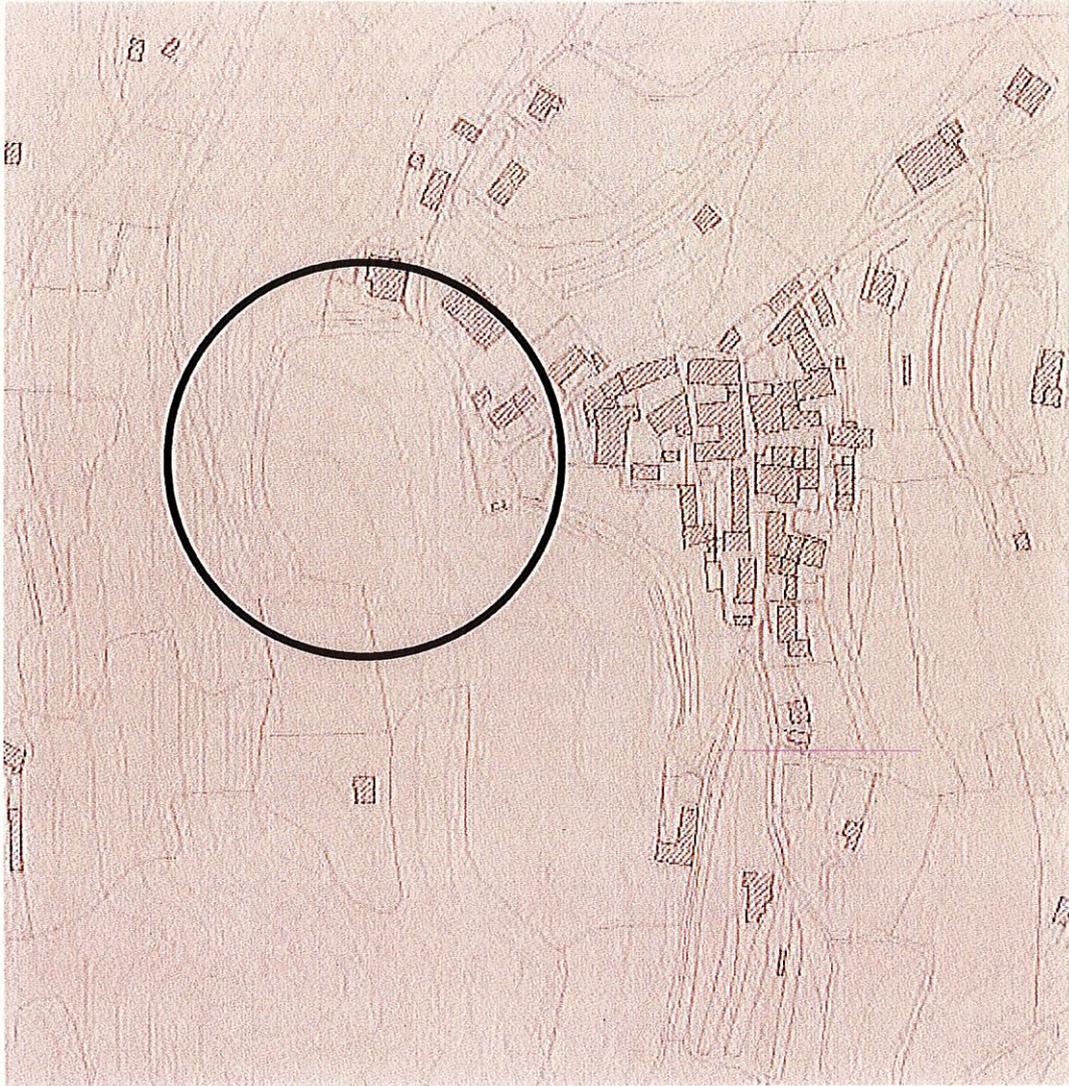
.....

ALLEGATI

FATTIBILITA' GEOLOGICA

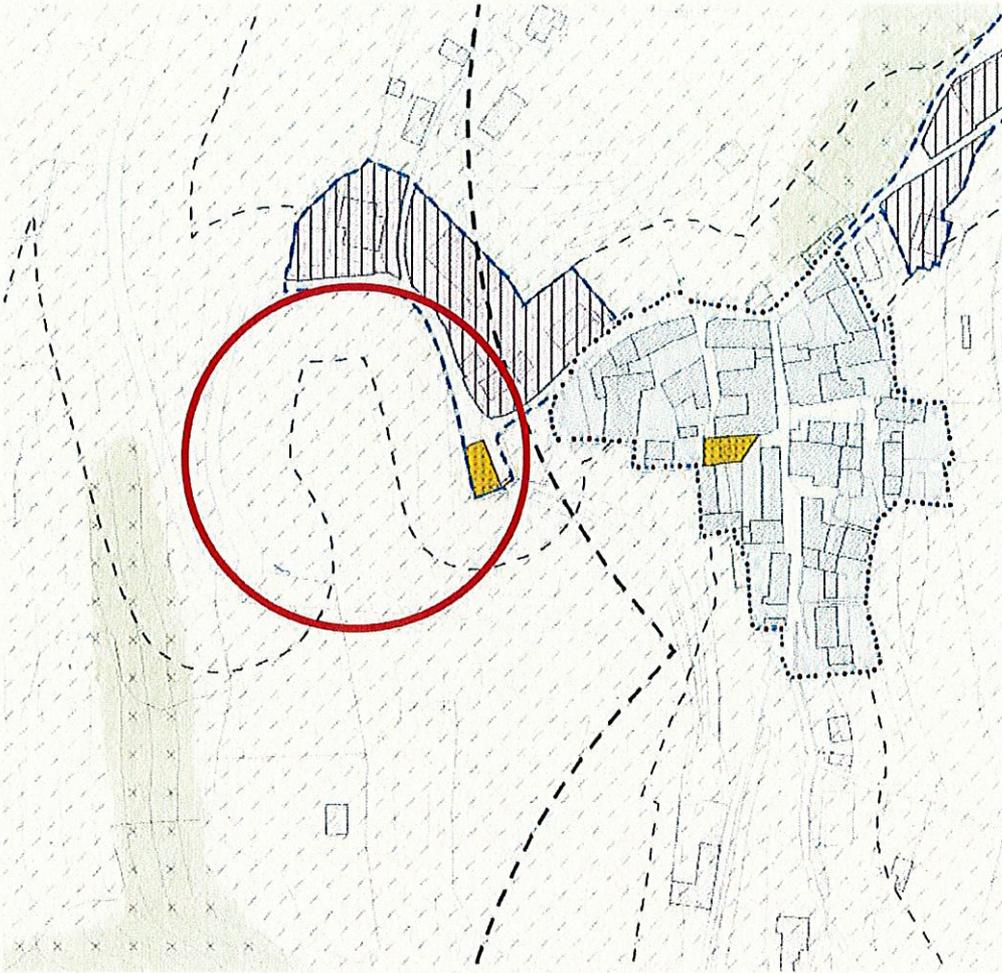


SENSIBILITA' PAESAGGISTICA



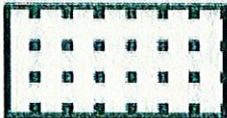
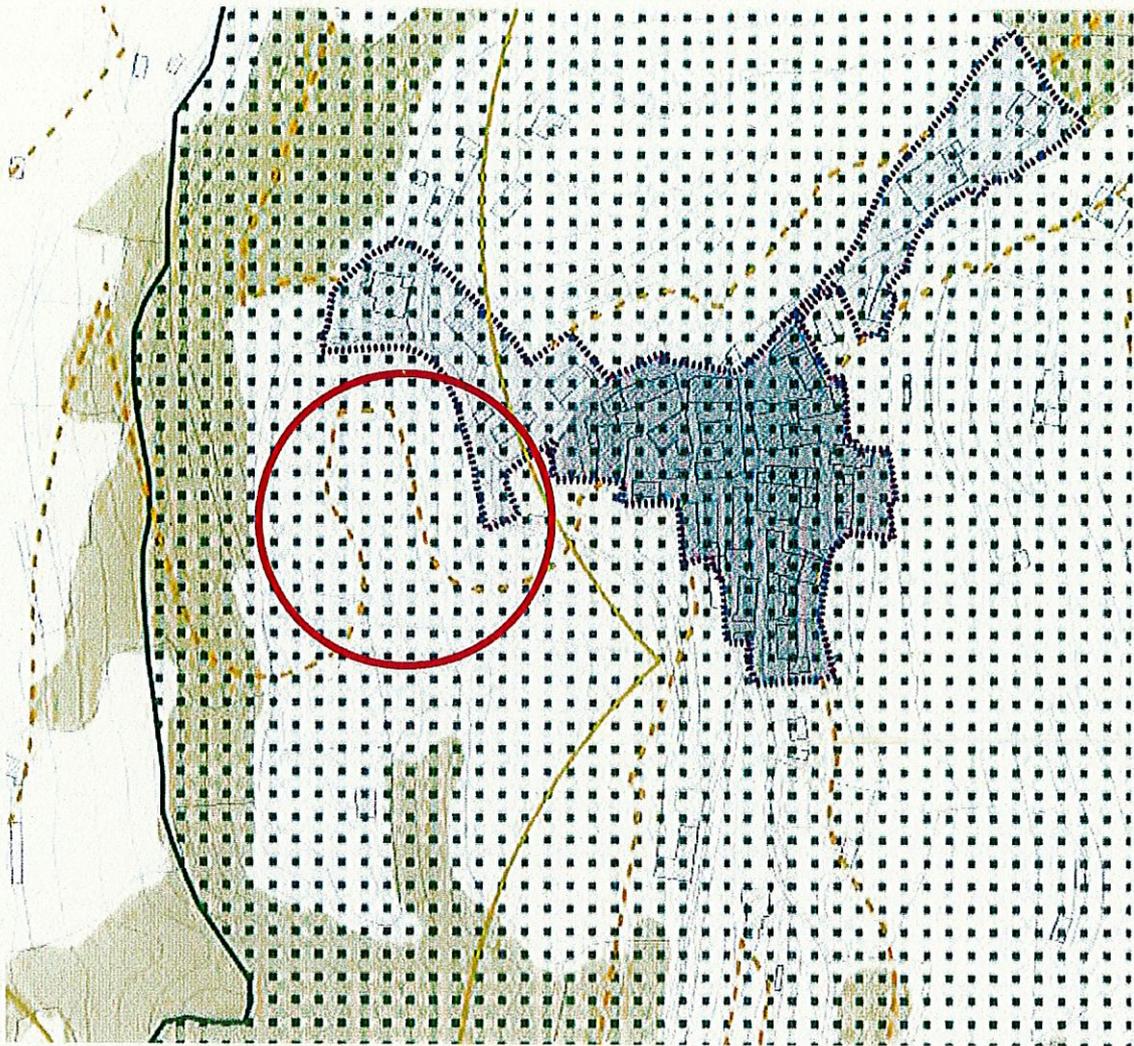
Classe 4 - sensibilità paesistica alta

ESTRATTO P.G.T.



Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica (Art. 43)

ESTRATTO TAVOLA DEI VINCOLI



Ambiti di elevata naturalità (PPR art. 17)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Vista dell'area oggetto di trasformazione



GIOVANNI ESPOSITO

AVVOCATO

Egr. Sig.
TURLA Fiorello
Sindaco del Comune di Monte Isola
Loc. Siviano, n. 76
25050 – Monte Isola (BS)

E Preg.ma Arch. Paola Greco
Funzionario Responsabile Settore
Tecnico e Urbanistica del Comune di
Monte Isola

E Preg.ma Geom. Cristiana Agnesi
Settore Tecnico e Urbanistica del
Comune di Monte Isola

Per tutti a mezzo Pec all'indirizzo:
protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it



E
COMUNE DI MONTE ISOLA Protocollo Generale
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N. 0000648/2024 del 29/01/2024 Firmatario: GIOVANNI ESPOSITO

OGGETTO: OSSERVAZIONI al nuovo P.G.T. adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale di codesto Spett.le Comune di Monte Isola n. 36 del 11.12.2023, recante «*Esame ed adozione degli atti del piano di governo del territorio (PGT) del Comune di Monte Isola, ai sensi dell'articolo 13 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e S.M.I.*»,

OGGETTO DELLE OSSERVAZIONI:

- **NAF – Isolato n. 12 Peschiera Maraglio – edificio n. 53**, con riferimento alle “prescrizioni di sovralzo” di seguito indicate: *Sovralzo con allineamento in colmo e gronda all'edificio 54, per continuità di falda*; “*variazione quota con colmo edificio n. 54 – con gronda edificio n. 54*”; “*nuovi volumi – sovralti mc 98 – totale mc 98*” (**doc. n. 01**);
- in *parte qua* - la relativa tavola Planivolumetrica codice T02d NAF r_01 – Planivolumetrico isolato n. 12 di Peschiera Maraglio, nella parte in cui contrassegna l'edificio n. 53 con la legenda “*edificio da sovralzare*” (**doc. n. 02**).

I sottoscritti ESPOSITO Dott. Antonio, [redacted]
[redacted] e Sig.ra ZILIANI Liduvina, [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

GIOVANNI ESPOSITO

AVVOCATO

assistiti dall'Avv. Giovanni Esposito del foro di Brescia

premessato:

- che i sottoscritti coniugi Esposito Antonio e Ziliani Liduvina sono proprietari di una porzione di fabbricato sito in codesto Comune, Via Peschiera Maraglio n. 35, individuato sul mappale n. 59 FG. 15 NCTR censuario Monte Isola, Part. 56, sub 501, cat. A/3, Cl.3 - Part. 57, sub 501 - Part. 58, sub 505 e 506 (doc. n. 03);
- che, negli atti del P.G.T. pubblicati in Amministrazione Trasparente, e segnatamente Piano delle Regole – Indagine sui Nuclei d'Antica Formazione, Vs. rif. doc. U578_A01n_NAF_r00 contenuto negli atti del P.G.T. che dal Vs. sito Amministrazione Trasparente risultano essere stati adottati con la Vs. delibera in oggetto, le unità immobiliari dei sottoscritti sono identificate con le schede di rilevazione n. 65 e 66 (doc. n. 01)
- che le unità immobiliari dei sottoscritti, come sopra identificate con le schede di rilevazione n. 65 e 66, sono situate a ovest dell'immobile identificato nella Scheda di rilevazione con il n. 53;
- che, a carico del fabbricato di cui alla scheda n. 53, i sottoscritti hanno verificato che codesto Spett.le Comune ha nuovamente prescritto ai proprietari del predetto immobile il «Sovralzo con allineamento in colmo e gronda all'edificio 54, per continuità di falda», con «variazione quota con colmo edificio n. 54 – con gronda edificio n. 54» e prescrizione di «nuovi volumi – sovralti mc 98 – totale mc 98» (doc. n. 01), e quindi per ragioni meramente estetiche, che i sottoscritti reputano insussistenti in linea di fatto, oltre che infondate e contrarie allo spirito e ai principi informatori del P.G.T., tra i quali vi è invece proprio la tutela e conservazione del centro storico;
- che le prescrizioni di sovralto in capo all'edificio n. 53 sono a parere dei sottoscritti nulle per contrasto o elusione con il giudicato della sentenza n. 657/2021 TAR Lombardia – Sez. Brescia, come già rilevato nella diffida ad adempiere inoltrata dai sottoscritti a mezzo Pec in data 26 gennaio 2024, o comunque illegittime per violazione della normativa su distanze e distacchi e per vari altri profili di violazione di legge e vizi di legittimità, nonché per violazione dei diritti di vedute, luci, panorama (posto che la realizzazione delle prescrizioni di sovralto andrebbe a privare totalmente

GIOVANNI ESPOSITO

AVVOCATO

i ricorrenti dell'attuale vista del lago);

tutto ciò premesso, con la presente i sottoscritti, nella loro qualità di proprietari degli immobili di cui in premesse e di cui alle schede di rilevazione n. 65 e 66 del Piano delle Regole – Indagine sui Nuclei d'Antica Formazione – Isolato n. 12 di Peschiera Maraglio (Vs. rif. doc. U578- A 01n NAF - r00), formulano e presentano le seguenti

OSSERVAZIONI

Le osservazioni riguardano l'Indagine sui NAF – Isolato n. 12 di Peschiera Maraglio, in relazione all'edificio n. 53, costituito da un piccolo condominio di proprietà dei Sigg. Bonardi Pietro e Mazzucchelli Angela ed altri, ed in particolare riguardano la prescrizione imposta al predetto edificio n 53 avente ad oggetto il «*Sovralzo con allineamento in colmo e gronda all'edificio 54, per continuità di falda*», nonché la “*variazione quota con colmo edificio n. 54 – con gronda edificio n. 54*” e la prescrizione di “*nuovi volumi – sovralti mc 98 – totale mc 98*”. Le osservazioni riguardano anche – *in parte qua* - la tavola Planivolumetrica codice T02d NAF r_01 – Planivolumetrico isolato n. 12 di Peschiera Maraglio, nella parte in cui contrassegna l'edificio n. 53 con la legenda “*edificio da sovralzare*”.

Con le presenti osservazioni, si richiede di eliminare dagli atti del P.G.T. in oggetto tutte le prescrizioni di sovralzo e comunque volte al sovralzo dell'edificio n. 53 dei NAF - Isolato n. 12, per tutti i motivi di seguito esposti.

Contrasto con sent. n. 657/2021 TAR Lombardia – Sez. Brescia, passata in giudicato.

Innanzitutto, si rileva che già avverso l'approvazione del precedente P.G.T., i sottoscritti avevano promosso il giudizio avanti al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sezione staccata di Brescia (Sezione I), di cui a REG. RIC. 00540/2014, e che il predetto giudizio è stato definito con sentenza n. 657/2021 pubblicata il 16.7.2021, Presidente Dott. Bernardo Massari, Giudice Estensore Dott. ssa Mara Bertagnolli, passata in giudicato (e che si allega *sub doc. n. 04*), sentenza con la quale l'On.le T.A.R. di Brescia ha accolto la domanda caducatoria svolta dai sottoscritti e relativa alla **prescrizione urbanistica – del tutto identica a quella oggetto delle presenti osservazioni - relativa all'edificio n. 53 (che anche negli atti del precedente PGT era contrassegnato con il medesimo numero** (prescrizione segnatamente relativa al Piano delle Regole – Indagine sui Nuclei d'Antica Formazione – Isolato n. 12 Peschiera Maraglio, di cui ad atto contrassegnato come doc. n. - 4 - A 01n NAF – 01 Adozione r 00, in relazione alle prescrizioni contenute nella Scheda di rilevazione / Edificio n. 53): la

prescrizione già annullata dall'On.le T.A.R. era testualmente identica, ossia di «*Sovralzo con allineamento in colmo e gronda all'edificio 54, per continuità di falda*», con «*variazione quota con colmo edificio n. 54 – con gronda edificio n. 54*» e prescrizione di «*nuovi volumi – sovralti mc 98 – totale mc 98*»;

Nella parte motiva della sentenza, l'On. Le Tribunale Amministrativo ha già rilevato «*l'illogicità della prescrizione, che impone un allineamento di falda tra gli edifici 53 e 54, ma non tra il 54 e il 55, presentanti le stesse caratteristiche e nel fare ciò attribuisce all'edificio individuato con il nr. 53 un'altezza comunque superiore a quella della maggior parte degli edifici situati entro i cinquanta metri [...] la specificità e la puntualità di quella censurata, che impone prescrizioni al proprietario e, dunque, ha un particolare contenuto impositivo e non semplicemente regolatorio dell'uso del territorio, rende la carenza di motivazione inficiante la previsione.*

Tanto più che si tratta di NAF, in cui è normalmente precluso ogni aumento di volumetria e che la prescrizione risulta essere giustificata da sole ragioni estetiche, che, peraltro, mal si conciliano con i vincoli che caratterizzano la zona e che, soprattutto appaiono recessive rispetto alle esigenze di salubrità assicurate dal "vuoto" esistente».

A seguito di intimazione di adempimento promossa dai sottoscritti, codesto Spett.le Comune di Monte Isola, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 9.5.2022 (che si allega *sub doc. n. 05*), ha deliberato «*di recepire, a seguito del suo passaggio in giudicato, la sentenza n. 657/2021 pubblicata il 16.7.2021 del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sezione Distaccata di Brescia REG. RIC. 00540/2014*», demandando «*al Responsabile del Servizio Territorio - Urbanistica Geom. Agnesi Cristiana, lo stralcio della previsione inserita con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6/2014 nella scheda di rilevazione dell'edificio n. 53 Nuclei d'Antica Formazione – Isolato n. 12 Peschiera Maraglio*».

Il reinserimento della medesima identica previsione anche nell'odierna scheda di rilevazione dell'edificio n. 53 dei NAF di Peschiera Maraglio nel P.G.T. adottato l'11.12.2023 è pertanto non solo illegittima, ma anche ed ancor prima **radicalmente nulla per contrasto e violazione o elusione del giudicato di cui alla predetta sentenza, come già eccepito e dedotto dai sottoscritti con la diffida ad adempiere al disposto della predetta sentenza, diffida inoltrata a mezzo Pec in data 26.01.2024 e nella quale si insiste integralmente.**

Ulteriori osservazioni in merito alla prescrizione inserita nella scheda di rilevazione dell'edificio n. 53 dei NAF di Peschiera Maraglio.

Senza alcuna rinuncia nemmeno implicita a richiedere l'immediato integrale adempimento della predetta sentenza, e *ad abundantiam*, i ricorrenti richiedono di eliminare e stralciare completamente dagli atti del PGT tutte le prescrizioni di sovralzo imposte all'edificio n. 53, anche per le seguenti ulteriori ragioni, già evidenziate nel giudizio amministrativo che è stato definito con la predetta sentenza n. 657/2021 e nella sentenza stessa:

A) tale prescrizione lede i diritti dei sottoscritti osservanti in quanto proprietari degli edifici n. 65 e 66, per violazione della normativa sulle distanze di cui all'art. 17 L. n. 765/1967, che ha introdotto l'art. 41-quinquies, c. 1, lett. c) L. n. 1150/1942; D. interminist. 2.4.1968 n. 1444, in particolare art. 9, co. 1, n. 2), oltre che del codice civile su distacco tra edifici e distanze dai confini e dalle strade e dei vigenti regolamenti e strumenti urbanistici in merito, essendo illegittima e viziata da motivazione omessa e contraddittoria la parte della tavola planivolumetrica che prevede il sovralzo in violazione delle predette distanze; viene lesa anche la prescrizione del Regolamento e quella di cui all'art. 32, comma 3, delle nuove Norme Tecniche di Attuazione che prevedono, per i NAF, che la "*distanza dai confini*" deve rimanere "*quella esistente*";

B) lede il diritto di veduta dei sottoscritti, di cui all'art. 907 cod. civ., in quanto sarebbe gravemente violata la distanza minima di tre metri;

C) la prescrizione è illegittima in quanto l'intervento prescritto andrebbe a superare di gran lunga l'altezza di molti edifici situati entro i 50 m (es. il n. 55, che è adiacente al n. 54: ci si chiede perché l'allineamento di falda sia ritenuto essenziale tra il n. 53 e 54, ma non tra il 54 e il 55, posto che la linea di falda del n. 55 è considerevolmente più bassa di quella del n. 54);

D) è in totale contrasto con tutti i documenti del PGT e i pareri vincolanti che prescrivono per i NAF la tutela della sensibilità paesistica anche dal punto di vista del rispetto delle geometrie dei centri storici (posto che l'isolato di Peschiera Maraglio rientra nella classe di sensibilità paesistica massima, pari alla n. 5 - "molto alta", come emerge dal documento DP-8 recante "*carta delle classi di sensibilità paesistica*"); in particolare, è in contrasto con la normativa relativa ai Nuclei di Antica Formazione prevista dall'art. 32 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione, che prevedono:

- comma 1.2: nei NAF o centri storici "è perseguita la **valorizzazione e la conservazione**

dell'ambiente esistente”;

- comma 3 – Indici e parametri: l'altezza di riferimento per gli altri è da intendersi uguale o inferiore all'esistente; inoltre, come già poc'anzi riferito, la “*distanza dai confini*” deve rimanere “*quella esistente*”;

- art. 61, comma 2, nel punto in cui elenca nel modo che segue gli elementi di criticità dei Nuclei di Antica Formazione:

“- *Cancellazione dei caratteri originari dei centri storici a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, di sostituzione acritica, o di trasformazioni del tessuto edilizio storico e dei suoi caratteri morfologici ed architettonici peculiari;*

- *Inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo;*

- *Ampliamento per addizione dei nuclei storici, in particolar modo quelli che ancora conservano un rapporto diretto con il paesaggio agrario, che introduce elementi di forte conflitto dimensionale e di proporzione con la percezione dell'esistente;*

- *Perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri per tipologia, caratteristiche architettoniche e materiche [...]*”;

E) La prescrizione di sovralzo in capo all'edificio n. 53 è inoltre in contrasto con il Parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, di cui al punto n. 39 della Seconda conferenza di Valutazione relativa al processo di VAS del 12 settembre 2023, nel punto in cui la Soprintendenza “*auspica pertanto che l'attenzione all'impatto di volumi e altezze sia massima, soprattutto in considerazione del fatto che quasi tutti gli ambiti si trovano in terreni scoscesi e in posizione panoramica*”.

F) Inoltre, la prescrizione di sovralzo in capo all'edificio n. 53 è altresì in contrasto con la Relazione tecnica del Piano delle Regole – Indagine sui NAF di cui a Doc. A02NAF – r00, nel punto in cui afferma che “*Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti dei NAF, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione*” (pag. 2 del file della relazione).

G) non vi è alcuna ragione funzionale o strutturale che imponga il sovralzo dell'edificio n. 53, e nemmeno estetica né per la visuale dal lago (come dimostra la fotografia che si

GIOVANNI ESPOSITO

AVVOCATO

allega *sub doc. n. 06*, risalente al 2000), né dal paese, in quanto le stradine circostanti sono talmente strette che l'osservatore, per poter vedere la linea di colmo, è costretto ad alzare la testa a 90 gradi.

* * *

Con ogni più ampia riserva, in difetto, di agire in sede giurisdizionale, anche in sede di ottemperanza al giudicato della sentenza n. 657/2021 di cui in premesse, nella denegata e non creduta ipotesi in cui le presenti osservazioni non vengano integralmente accolte.

I sottoscritti Dott. Antonio Esposito e Sig.ra Liduvina Ziliani delegano espressamente l'Avv. Giovanni Esposito alla presentazione delle presenti osservazioni e di tutti i relativi allegati a mezzo Pec dal suo domicilio digitale di cui a indirizzo Pec giovanni.esposito75@brescia.pecavvocati.it

Si producono in copia i seguenti documenti:

- 1) estratto NAS Isolato n. 12 – edificio n. 53 contenuto negli atti del P.G.T. adottati con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 11.12.2023;
- 2) relativa tavola Planivolumetrica codice T02d NAF r_01 – Planivolumetrico isolato n. 12 di Peschiera Maraglio;
- 3) estratto mappa catastale ricomprensente gli edifici rispettivamente di proprietà dei sottoscritti e il n. 53;
- 4) copia integrale sentenza del T.A.R. Lombardia – Sez. Brescia n. 657/2021 pubblicata il 16.7.2021;
- 5) copia Deliberazione Consiglio Comunale di Monte Isola n. 14 del 09/05/2022 di recepimento della predetta sentenza;
- 6) fotografia panoramica scattata negli anni Novanta.

Sull'originale delle presenti osservazioni viene applicata una marca da bollo di euro 16,00 di cui a n. identificativo 01220822080432, debitamente annullata.

Distinti saluti.

Brescia, 29 gennaio 2024

Avv. *Giovanni Esposito*

[Redacted signature area]

Dott. Antonio Esposito

[Redacted signature area]

Sig.ra Liduvina Ziliani

[Redacted signature area]

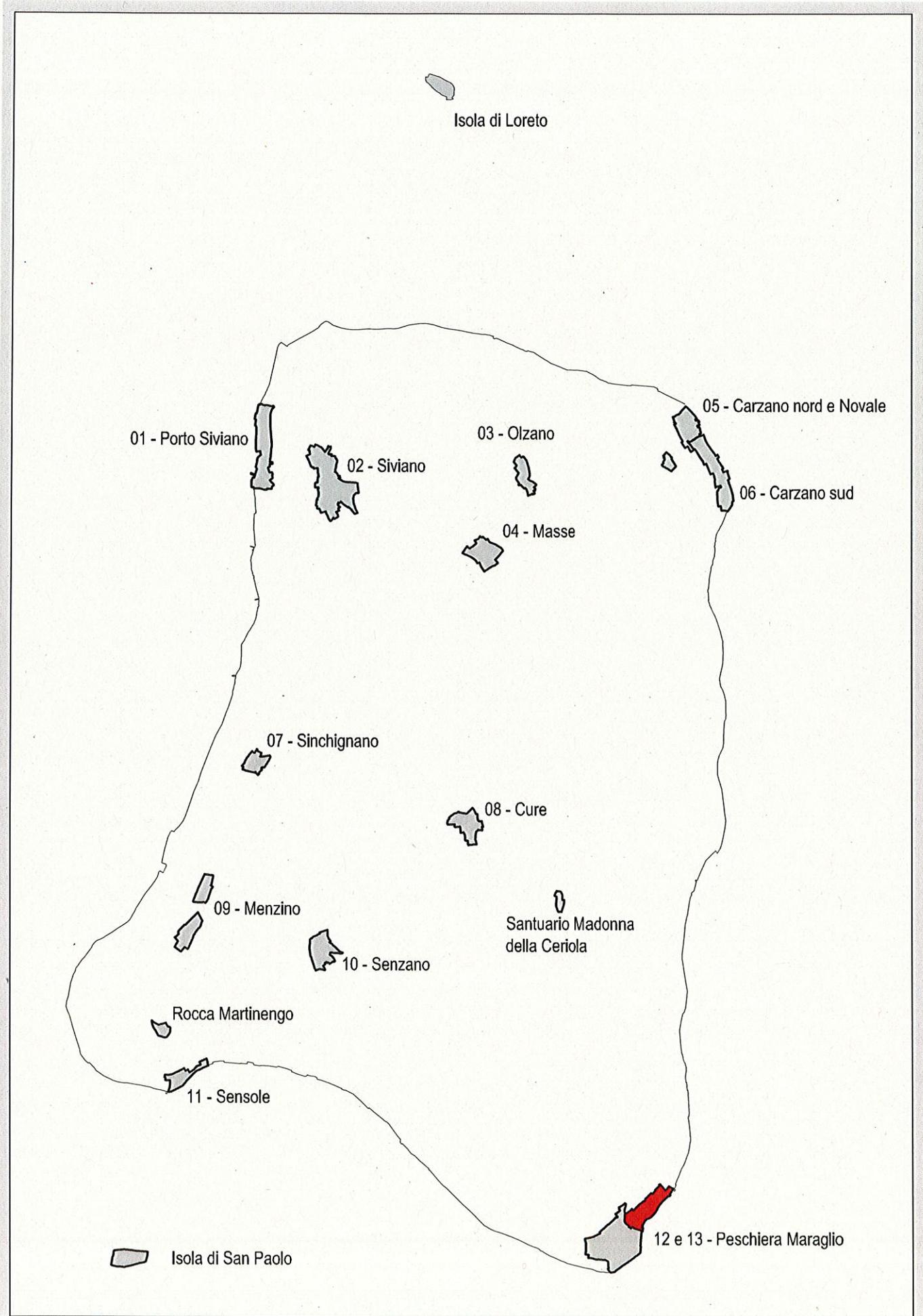


COMUNE DI MONTE ISOLA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMMITTENTE	<p>COMUNE DI MONTE ISOLA Località Siviano, 76 - 25050 Monte Isola (BS) Tel. 030.9825226 - Fax 030.9825078 info@comune.monteisola.bs.it</p>
PROGETTISTI	<p>Arch. Silvano Buzzi di</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p>SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;">  <p>Member of CISO Federation RINA ISO 9001:2000 Certified Quality System Certificato No. 12074.04/S</p>  <p>Socio ordinario del GBC Italia</p> </div> </div> <p>Ing. Francesco Rosa</p> <p>via Siviano, 74/A - 25050 Monte Isola (BS) cell. 347.0378160 tel 030.396135 e-mail: rosafra@libero.it P.I. 02719730984</p>
COLLABORATORI	Arch. Francesco Nicolini

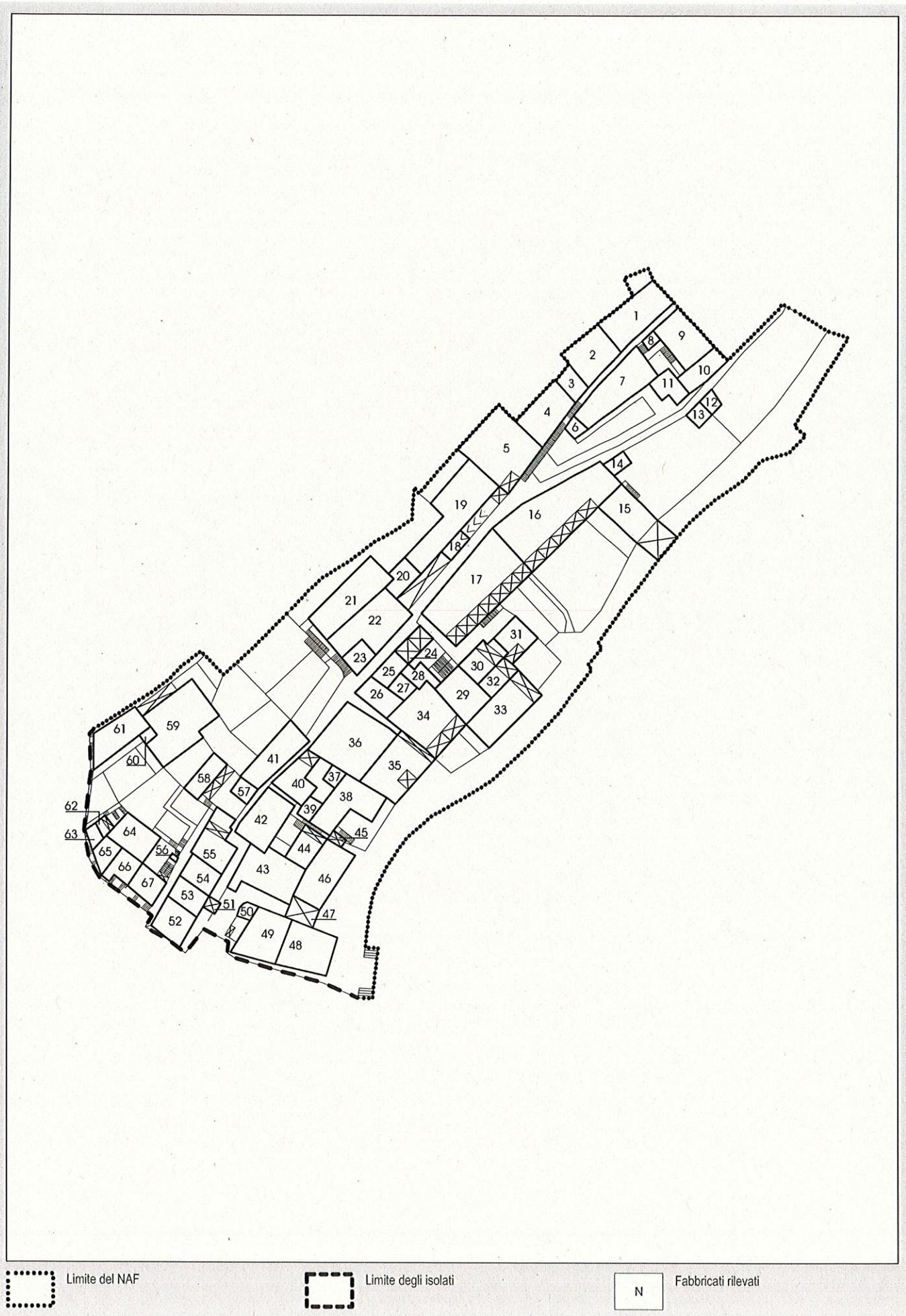
DOCUMENTO	PIANO DELLE REGOLE INDAGINE SUI NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE			
A 01n NAF	ISOLATO N. 12 - PESCHIERA MARAGLIO			
01 - adozione				
r 00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	APPROVATO Francesco Rosa-Silvano Buzzi
U 578	Luglio 2013	E 322	Agosto 2010	VERIFICATO Francesco Rosa
				REDATTO Francesco Nicolini
A TERMINI DELLE VICENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONI				





 Limite del NAF

 Limite degli isolati



- OMISSIS -

Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		53
4	edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione	4D2
D	edifici di completamento	
2	residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input checked="" type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text" value="54"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text" value="54"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

in buono stato assenza manutenzione in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale8	<input type="checkbox"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/>		sovralzi mc <input type="text" value="88"/>
<input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/>		ampliamenti mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/>		riconversioni mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/>		totale mc <input type="text" value="98"/>
<input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/>		
totale mc <input type="text"/>		
	volumi da sostituzione	
	sostituzione mc <input type="text"/>	

prescrizioni

Sovralzo con allineamento in colmo e gronda all'edificio 54, per continuità di falda.

documentazione fotografica



Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		54
3	edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni	3B2
B	edifici a cortina	
2	residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

in buono stato assenza manutenzione in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> volumi da sostituzione sostituzione mc <input type="text"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/> sovralti mc <input type="text"/> ampliamenti mc <input type="text"/> riconversioni mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>

prescrizioni

documentazione fotografica



Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		55
3	edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni	3B2
B	edifici a cortina	
2	residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare forometrie, cornici in pietra

in buono stato assenza manutenzione in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> volumi da sostituzione sostituzione mc <input type="text"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/> sovralzi mc <input type="text"/> ampliamenti mc <input type="text"/> riconversioni mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>

prescrizioni

documentazione fotografica



Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		56
4	edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione	4D6
D	edifici di completamento	
6	accessori alla residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

in buono stato *assenza manutenzione* *in stato di degrado*

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale	<input type="checkbox"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/>		sovralzi mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/>		ampliamenti mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/>		riconversioni mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/>		totale mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/>		
totale mc <input type="text"/>		
	volumi da sostituzione	
	sostituzione mc <input type="text"/>	

prescrizioni

documentazione fotografica



Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		57
4	edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione	4D6
D	edifici di completamento	
6	accessori alla residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

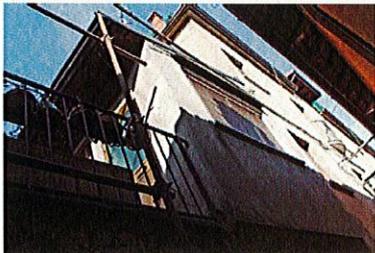
in buono stato assenza manutenzione in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale	<input type="checkbox"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/>		sovralzi mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/>		ampliamenti mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/>		riconversioni mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/>		totale mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/>		
totale mc <input type="text"/>		
	volumi da sostituzione	
	sostituzione mc <input type="text"/>	

prescrizioni

documentazione fotografica



Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		58
2	edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze	2D3
D	edifici di completamento	
3	primario - attività produttive agricole	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

in buono stato assenza manutenzione in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> volumi da sostituzione sostituzione mc <input type="text"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/> sovralti mc <input type="text"/> ampliamenti mc <input type="text"/> riconversioni mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>

prescrizioni

documentazione fotografica



Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		59
4	edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione	4D2
D	edifici di completamento	
2	residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

in buono stato assenza manutenzione in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale	<input type="checkbox"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/>		sovralzi mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/>		ampliamenti mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/>		riconversioni mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/>		totale mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/>		
totale mc <input type="text"/>	volumi da sostituzione	
	sostituzione mc <input type="text"/>	

prescrizioni

documentazione fotografica



Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		60
4	edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione	4D6
D	edifici di completamento	
6	accessori alla residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

in buono stato assenza manutenzione in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> <hr/> volumi da sostituzione sostituzione mc <input type="text"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/> sovralzi mc <input type="text"/> ampliamenti mc <input type="text"/> riconversioni mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>

prescrizioni

Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		61
3	edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni	3D2
D	edifici di completamento	
2	residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

in buono stato assenza manutenzione in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale	<input type="checkbox"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/>		sovralzi mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/>		ampliamenti mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/>		riconversioni mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/>		totale mc <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/>		
totale mc <input type="text"/>		
	volumi da sostituzione	
	sostituzione mc <input type="text"/>	

prescrizioni

documentazione fotografica



Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		62
4	edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione	4D6
D	edifici di completamento	
6	accessori alla residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

in buono stato assenza manutenzione in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> volumi da sostituzione sostituzione mc <input type="text"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/> sovralzi mc <input type="text"/> ampliamenti mc <input type="text"/> riconversioni mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>

prescrizioni

Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		63
3	edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni	3B6
B	edifici a cortina	
6	accessori alla residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

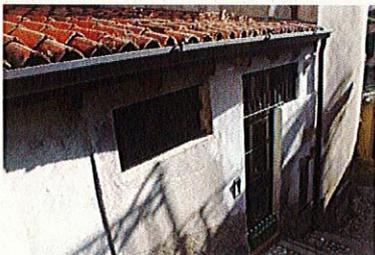
in buono stato assenza manutenzione in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> <hr/> volumi da sostituzione sostituzione mc <input type="text"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/> sovralzi mc <input type="text"/> ampliamenti mc <input type="text"/> riconversioni mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>

prescrizioni

documentazione fotografica



Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		64
3	edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni	3B2
B	edifici a cortina	
2	residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

in buono stato assenza manutenzione in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> volumi da sostituzione sostituzione mc <input type="text"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/> sovralti mc <input type="text"/> ampliamenti mc <input type="text"/> riconversioni mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>

prescrizioni

documentazione fotografica



Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		65
3	edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni	3B2
B	edifici a cortina	
2	residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

in buono stato *assenza manutenzione* *in stato di degrado*

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> <hr/> volumi da sostituzione sostituzione mc <input type="text"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/> sovralzi mc <input type="text"/> ampliamenti mc <input type="text"/> riconversioni mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>

prescrizioni

documentazione fotografica



Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		66
3	edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni	3B2
B	edifici a cortina	
2	residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	variazione quota con gronda edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	variazione planimetrica con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

in buono stato *assenza manutenzione* *in stato di degrado*

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> <hr/> <p>volumi da sostituzione</p> sostituzione mc <input type="text"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/> sovralti mc <input type="text"/> ampliamenti mc <input type="text"/> riconversioni mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>

prescrizioni

documentazione fotografica



Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

PESCHIERA MARAGLIO - ISOLATO 12		67
3	edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni	3C2
C	edifici d'angolo	
2	residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
variazione quota	con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica	con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

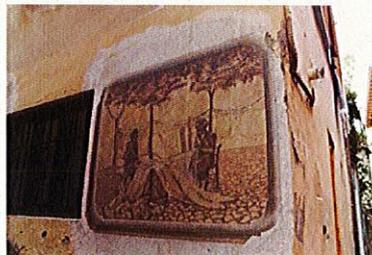
in buono stato assenza manutenzione in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> <hr/> volumi da sostituzione sostituzione mc <input type="text"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/> sovralzi mc <input type="text"/> ampliamenti mc <input type="text"/> riconversioni mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>

prescrizioni

documentazione fotografica





N=5060600

E=1565000

1 Particella: 56

Comune: (BS) MONTE ISOLA Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 met: protocollo pratica T237999/2024
19-Gen-2024 15:19:13

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

SUGGERIMENTI/PROPOSTE

SPAZIO PER TIMBRO E PROTOCOLLO
COMUNE DI MONTE ISOLA
Provincia di Brescia

02 FEB. 2024

Prot. n. 754

Anno 2024 Titolo 6 Classe A Sottocl. Fasc.



All'Ufficio Tecnico del
Comune di Monte Isola
Localita' Siviano,76
25058 Monte Isola (BS)

E
COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N. 0000754/2024 del 02/02/2024

La sottoscritta Michela Bettoni [redacted]
[redacted] in qualità di legale rappresentante di
"F.lli Bettoni S.a.s. di Bettoni Michela & C. [redacted]
proprietaria dell'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Monte Isola al Fgl.Nct/15
Mappale 312 Sub.23

PRESENTA

ai sensi dell'Art.13 della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. " Legge per il Governo del Territorio", il
seguente **suggerimento-proposta al Piano di Governo del Territorio (PGT)**

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

Catasto fabbricati

Fgl.Nct/15 Mapp. 312 sub.23

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda:

Piano delle Regole

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Considerato che attualmente l'immobile oggetto di osservazione si trova in:

Art. 33 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO

1. Finalità e obiettivi

1.1 Con gli ambiti di cui al presente articolo il piano individua parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidatosi nel tempo. In tali ambiti rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono

sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri

Indice edificabilità fondiaria (IF): 0,40 mq/mq con possibilità di incremento del 30,2% nei lotti saturi

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, dei

valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 18.

5. Disposizioni particolari

5.1 Al lotto identificato in cartografia di piano con la sigla PCC2 è attribuita una potenzialità edificatoria pari a 90 mq di SL per destinazioni compatibili con quanto definito al precedente comma 2 e un'altezza massima dell'edificio pari a 8,00 m. L'attivazione degli interventi è condizionata alla presentazione di Permesso per Costruire Convenzionato attraverso il quale saranno definite le modalità di assolvimento degli standard urbanistici secondo le disposizioni del successivo Art. 52.

VISTO CHE

L'immobile è utilizzato come bar ristorante, che nella bella stagione i posti a sedere all'esterno del locale sono molto richiesti.

Che la superficie pavimentata del lotto è quasi esaurita

CHIEDO CHE

In deroga all'articolo 33 delle N.t.a. del piano delle regole venga consentita la possibilità di realizzare una pavimentazione in porfido su un area attualmente a prato di circa 54 Mq, riducendo l'indice di permeabilità a 0,1793 mq/mq.

Questa richiesta viene giustificata dalla necessità di recuperare dello spazio esterno dove posizionare nuovi posti a sedere al servizio dell'attività.

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

- Estratto P.G.T.
- Documentazione fotografica
- Tavola grafica dimostrazione indice di permeabilità

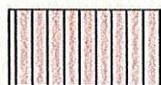
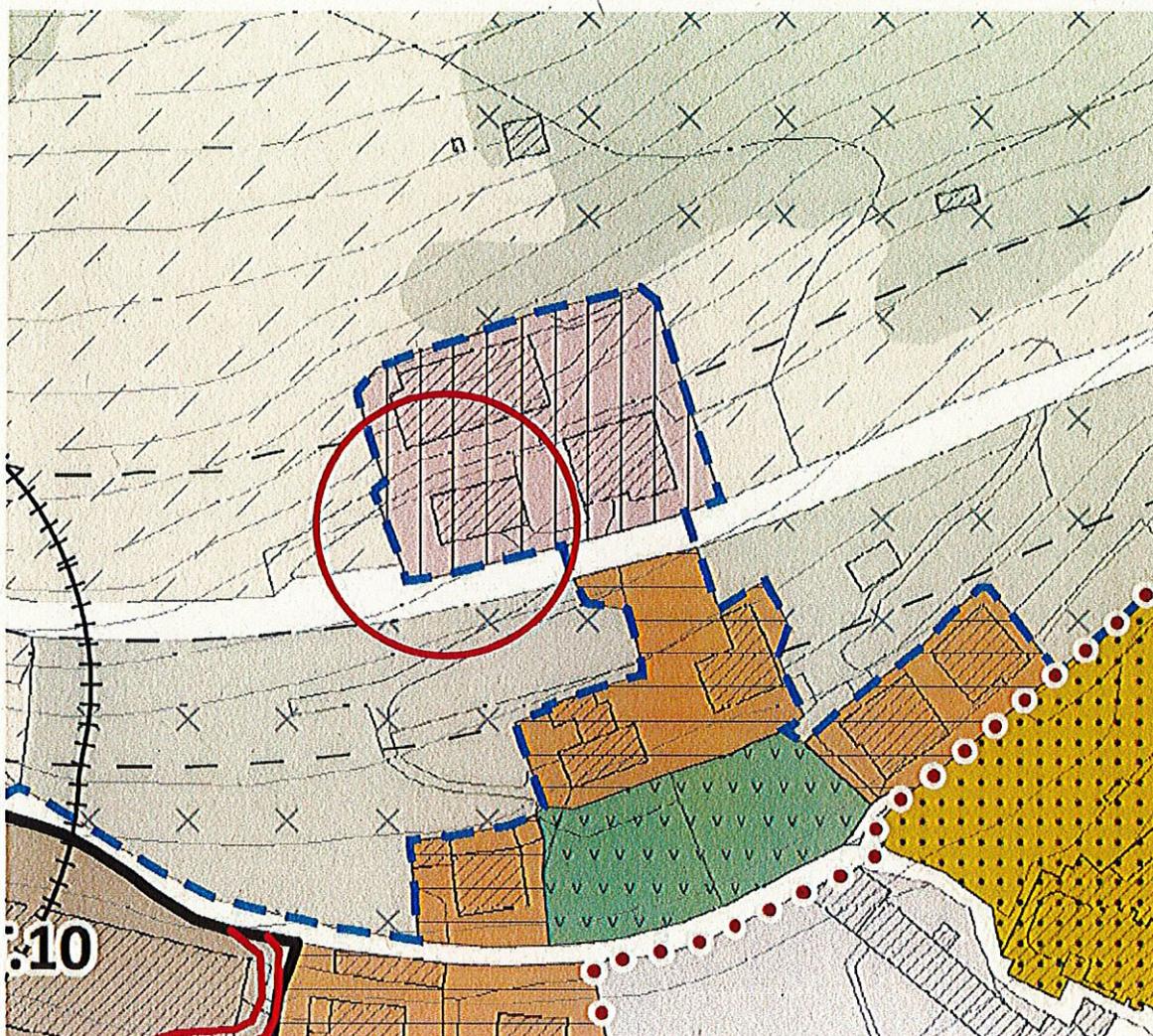
Monte Isola, 30/01/2024

IL SOTTOSCRITTO
(firma leggibile)



• ALLEGATI

ESTRATTO P.G.T.



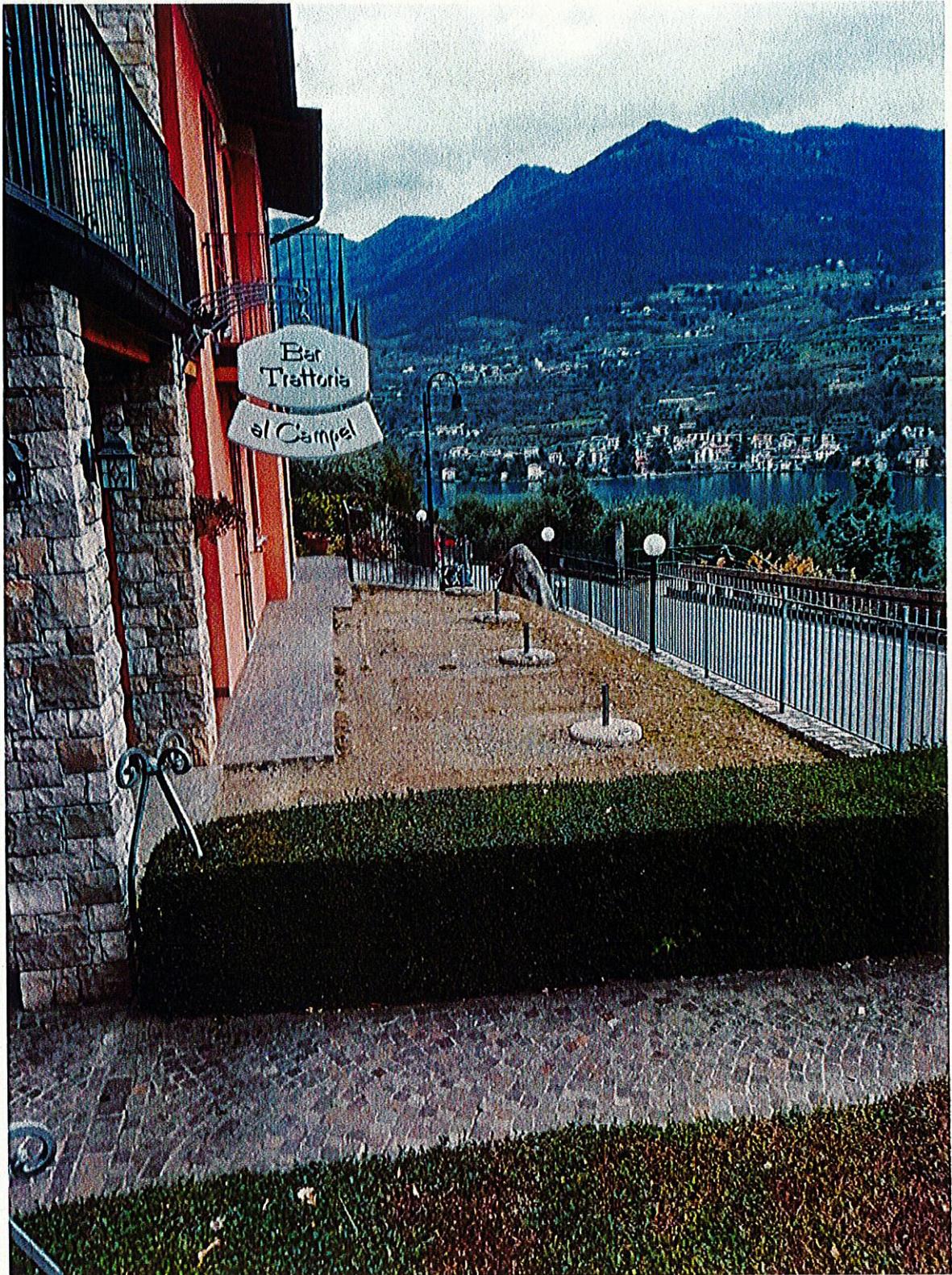
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale
identificati con l'edificazione del consolidato (Art. 33)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Vista dell'area oggetto di trasformazione







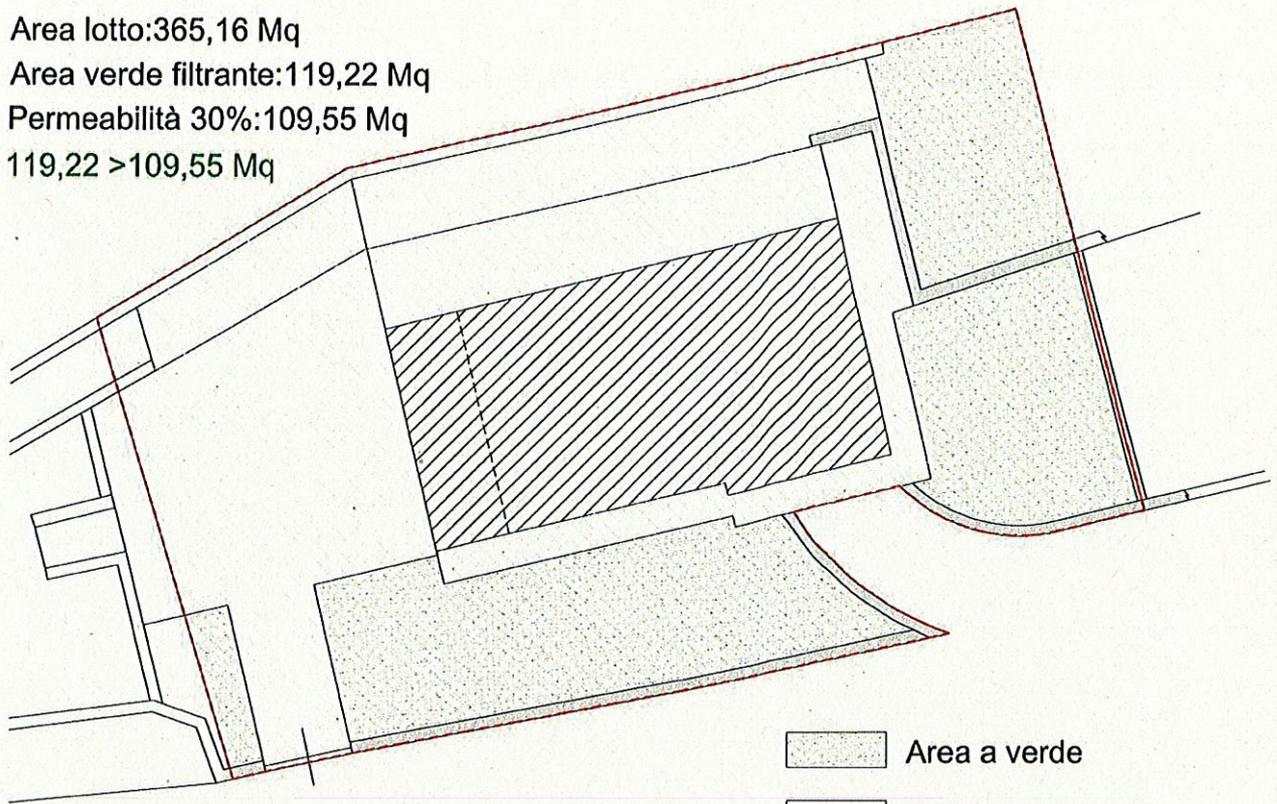
Planimetria esistente

Area lotto: 365,16 Mq

Area verde filtrante: 119,22 Mq

Permeabilità 30%: 109,55 Mq

$119,22 > 109,55$ Mq



Planimetria di progetto

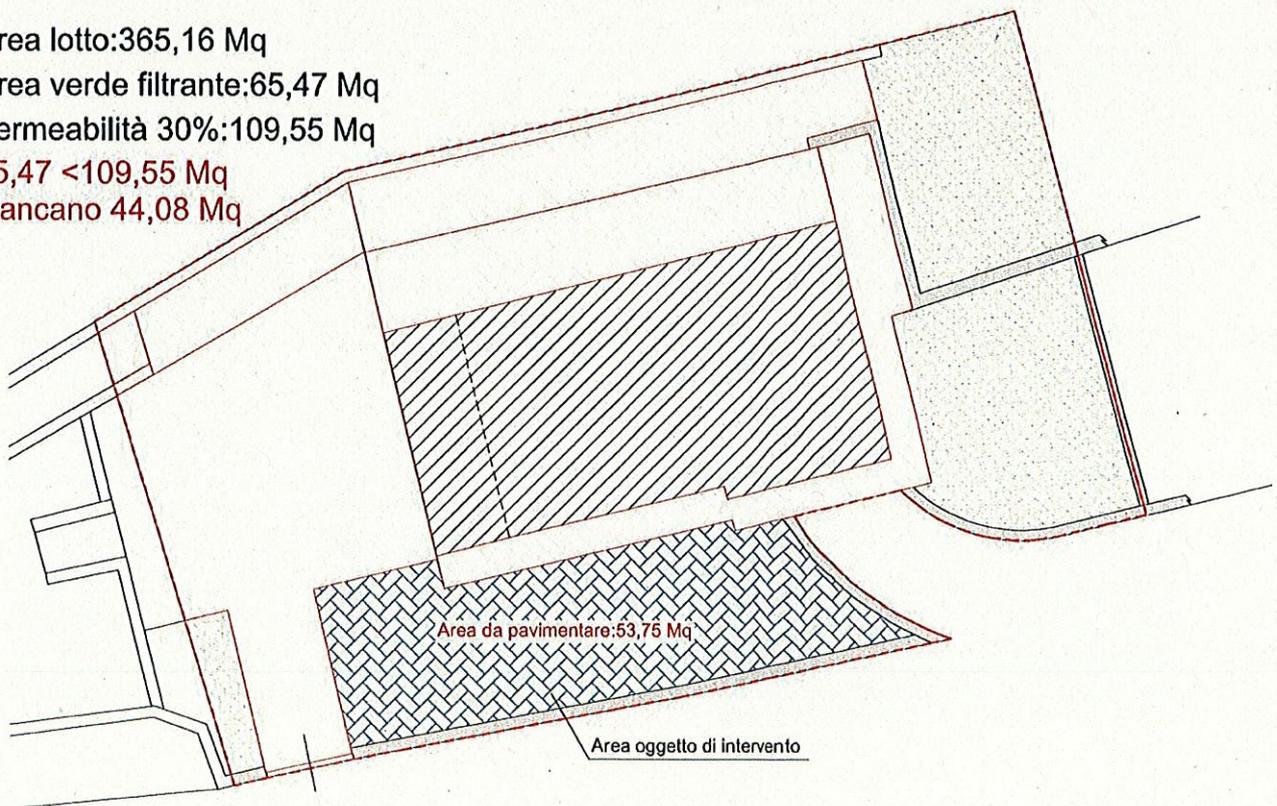
Area lotto: 365,16 Mq

Area verde filtrante: 65,47 Mq

Permeabilità 30%: 109,55 Mq

$65,47 < 109,55$ Mq

Mancano 44,08 Mq



BI.P_{srl}

Spett.le
Comune di Monte Isola
loc. Siviano
25050 Monte Isola (Bs)

Pec: protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

Mail: tecnico@comune.monteisola.bs.it

Iseo, 14-02-2024

Oggetto: **osservazione al PGT**

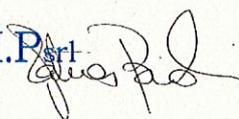
La sottoscritta Patrizia Bianchi, [REDACTED] società Bi.P srl,
proprietaria dell'immobile (ex Residence Vittoria) sito in Sensole individuato al mapp.134
del fg.13 del NCT del comune,

con la presente chiede:

- La possibilità di inserire nello strumento urbanistico (PGT, Regolamento Edilizio e/o Regolamento di polizia idraulica) la possibilità di sopraelevare parte di edificio esistente ubicato all'interno della distanza di 10 metri dal confine del lago, in considerazione del fatto che tale sopralzo non altera la regolamentazione della tutela delle acque.

Cordiali Saluti

Patrizia Bianchi

BI.P_{srl}




AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA

ALL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA

OGGETTO: OSSERVAZIONE IN MERITO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DELL'11/12/2023

Con la presente, i sottoscritti NOVALI Maria Giovanna [redacted]
[redacted] BONARDI Vincenzo [redacted]
[redacted]

comproprietari del terreno ubicato in Monte Isola (BS) loc. Sensole insistente sui mappali n° 77-78 Fg. 013 NCTR classificati dal PGT adottato in Ambiti agricoli di tutela (Art. 44 NTA)

CHIEDONO

che i terreni sopracitati vengano classificati in Ambiti per attività ricettive all'aria aperta (Art. 40 NTA) in quanto sarebbe intenzione dei sottoscritti destinare l'area in oggetto a campeggio.

Trattasi di area a lago, che ben si presterebbe a questa destinazione, per morfologia e posizione.

E
COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N. 0001211/2024 del 16/02/2024

In fede

[Handwritten signature]
.....
[Handwritten signature]
.....

Monte Isola 13\02\2024

Si allegano:

- estratto mappa ed estratto zonizzazione della zona interessata dall'osservazione.
- documento identità

E=1583300

Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO LUCARELLI

N=5061300



Vis. tel. (1 80 euro)

2 Particelle: 77, 78

ESTRATTO PGT ADOTTATO Scala 1:2000

Ambiti agricoli di tutela (Art. 44) da trasformare in
Ambiti per attività recettive all'aria aperta (Art. 40 NTA)





**AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA**

**ALL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA**

OGGETTO: OSSERVAZIONE IN MERITO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DELL'11/12/2023

Con la presente, il sottoscritto TURLA Diego [REDACTED] [REDACTED] proprietario dell'immobile ubicato in Monte Isola (BS) loc. Senzano insistente sul mappale n° 33 fg. 10 NCTR censuario Monte Isola, classificato dal PGT adottato in Nuclei di antica formazione (Art. 1 NTA) in particolare in edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso scheda d'intervento 4D2 senzano – isolato 10 edificio n. 3

CHIEDE

Che al fabbricato in oggetto, venga data un'altra classificazione, in quanto essendo l'immobile di residenza principale, non può essere classificato come corpo edilizio di carattere accessorio, come superfetazione, come annesso residenziale e tanto meno come rustico di piccole dimensioni.
Nel PGT vigente, nonostante la scheda d'intervento non sia variata, per gli immobili classificati come 4D2 era possibile una tantum di incremento, che si chiede venga ripristinato per questa tipologia di immobile.

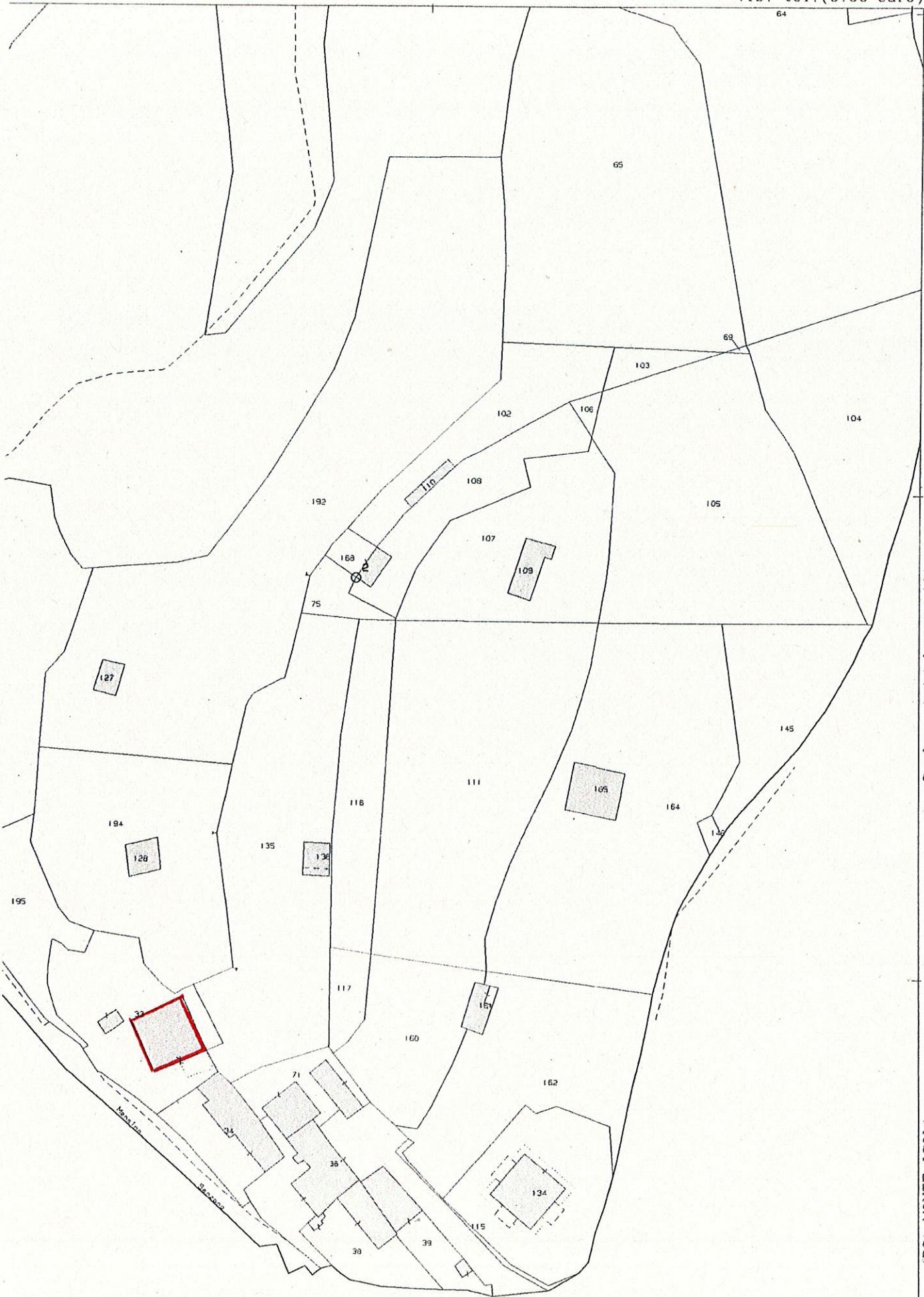
In fede

.....Turla Diego.....

Monte Isola 13\02\2024

Si allegano:

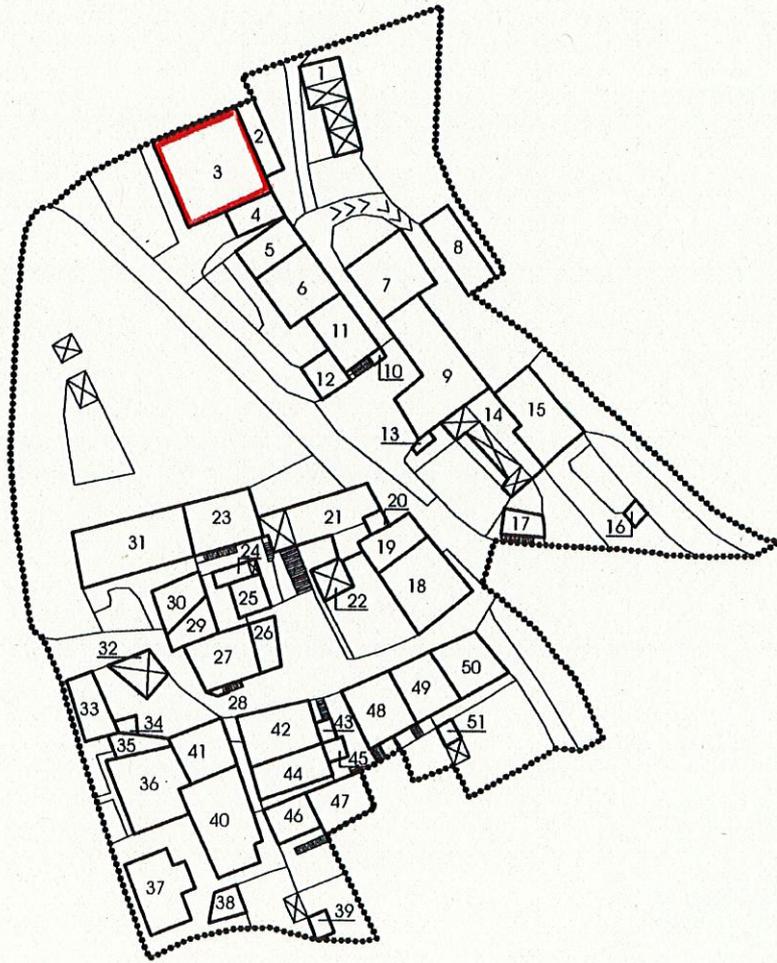
- estratto mappa ed estratto zonizzazione della zona interessata dall'osservazione.
- documento identità



4-Apr-2023 15:37:25
Protocollo pratica T289384/2023

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: (BS) MONTE ISOLA
Foglio: 10



 Limite del NAF

 Limite degli isolati

 Fabbricati rilevati

Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Monte Isola

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

SENZANO - ISOLATO 10		3
4	edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione	4D2
D	edifici di completamento	
2	residenza	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti		planimetria e allineamenti prefissati	
<input type="checkbox"/>	con colmo edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	muratura perimetrale n. <input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	variazione quota con gronda edificio n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	variazione planimetrica con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>

stato di conservazione

elementi da conservare

in buono stato

 assenza manutenzione

 in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	accessorio da sostituire	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> volumi da sostituzione sostituzione mc <input type="text"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/> sovralti mc <input type="text"/> ampliamenti mc <input type="text"/> riconversioni mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>

prescrizioni

documentazione fotografica





**AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA**

**ALL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA**

OGGETTO: OSSERVAZIONE IN MERITO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DELL'11/12/2023

Con la presente, il sottoscritto GUIZZETTI Massimiliano [REDACTED]

proprietario del terreno ubicato in Monte Isola (BS) loc. Masse insistente sul mappale n° 50 Fg. 04 NCTR classificato dal vigente PRG in Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato (Art. 26 NTA PdR) e dal PRG adottato in Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale, identificati con l'edificazione del consolidato (art. 33NTA)

CHIEDE

che il terreno sopracitato venga classificato in Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica (Art. 43). Il sottoscritto aveva già chiesto che il terreno classificato dal vigente prg in Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato (Art. 26 NTA PdR) insistente sul mappale 180 fosse tolto, e la richiesta era stata accolta, ma non si è accorto che anche una porzione del mappale 50 era classificato in questa zona. Si chiede pertanto che anche questo pezzo rimasto venga tolto dalla zona edificabile e inserito in zona agricola.

In fede

[REDACTED SIGNATURE]

Monte Isola 13\02\2024

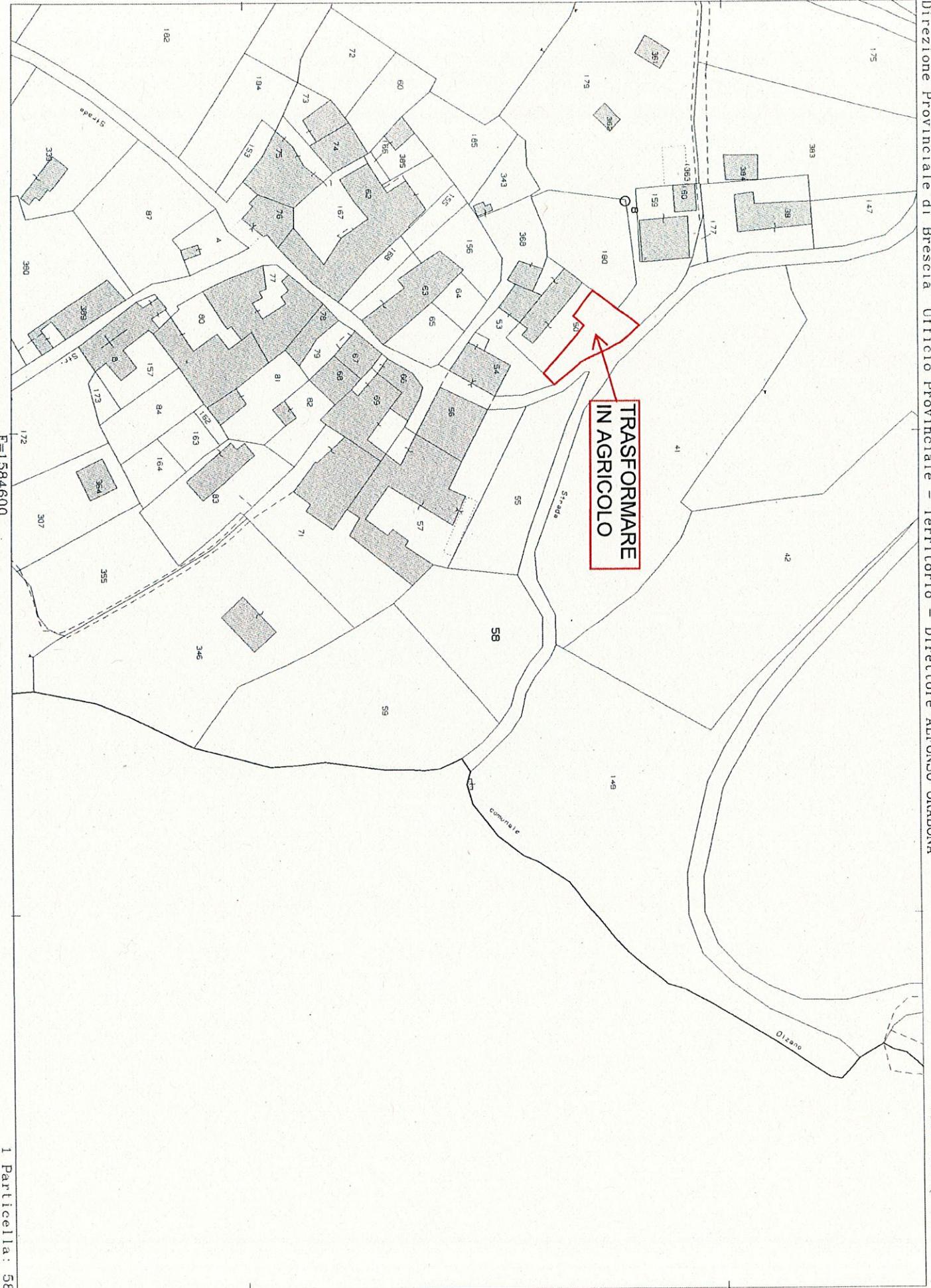
Si allegano:

- estratto mappa ed estratto zonizzazione della zona interessata dall'osservazione.
- documento identità

N=5062800

Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO ORABONA

Vis. tel. (0.90 euro)



E=1584600

1 Particella: 58

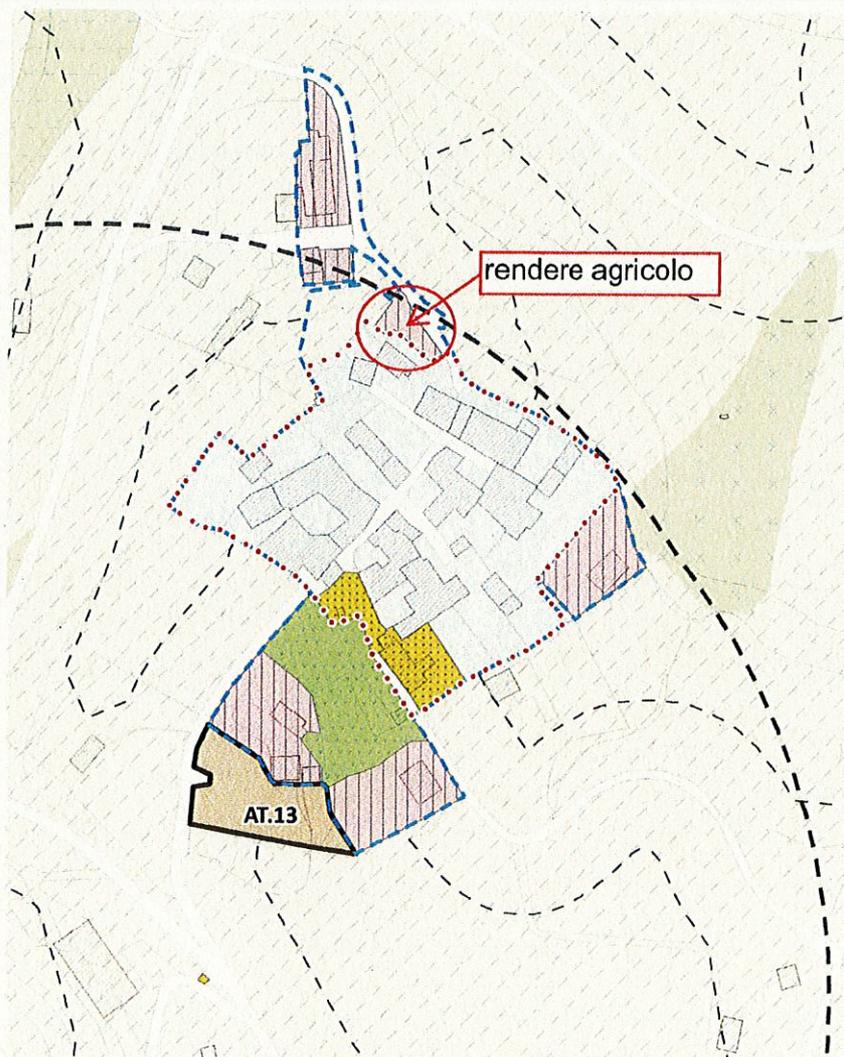
Comune: MONTE ISOLA
Foglio: 4

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

27-Dic-2019 15:23:50
Prot. n. T122584/2019

ESTRATTO ZONIZZAZIONE PGT ADOTTATO Scala 1:2000

Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale
identificati con l'edificazione del consolidato (Art. 33)
da trasformare in
Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica (Art. 43)





AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA

ALL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA

OGGETTO: OSSERVAZIONE IN MERITO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DELL'11/12/2023

Con la presente, il sottoscritto CADEI Francesco [redacted] proprietario del terreno ubicato in Monte Isola (BS) loc. Cure insistente sui mappali n° 5-62-107 Ig. 11 INCTR censuario Monte Isola,

CHIEDE

Venga inserito un ambito di trasformazione della superficie territoriale di 600,00 mq, al fine di poter realizzare un'abitazione per la propria famiglia.

In fede

[redacted signature]

Monte Isola 13\02\2024

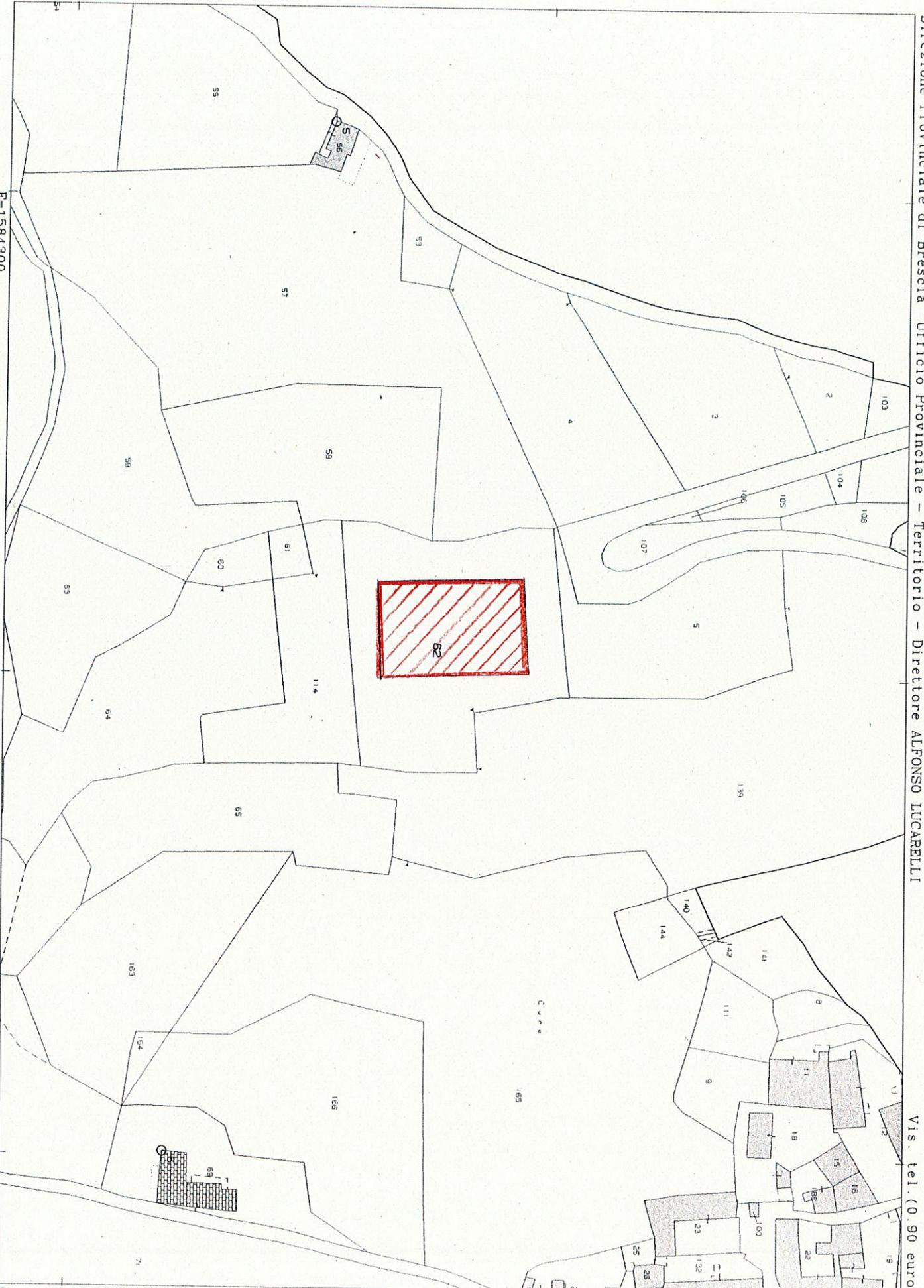
Si allegano:

- estratto mappa ed estratto zonizzazione della zona interessata dall'osservazione.
- documento identità

N=5061800

E=1584300

1 Particella: 62



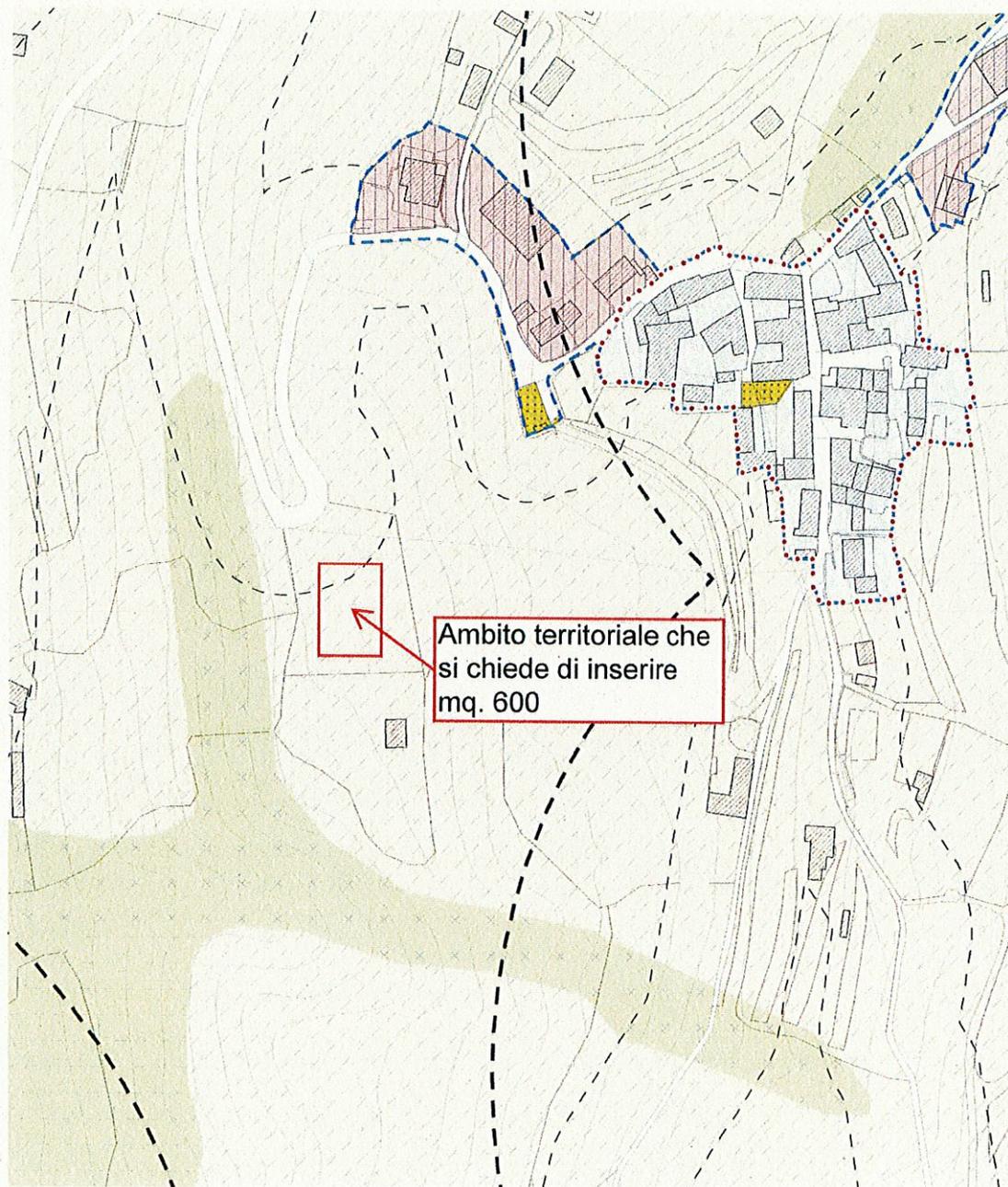
ESTRATTO ZONIZZAZIONE PGT ADOTTATO Scalal 1:2000

Destinazione lotto PGT ADOTTATO:

AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA (art. 43)

si chiede

di inserire all'interno di quest'area un ambito di trasformazione
di mq. 600



ORTOFOTO CON INDICATO POSIZIONE INSERIMENTO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE





AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA

ALL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA

OGGETTO: OSSERVAZIONE IN MERITO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DELL'11/12/2023

Con la presente, il sottoscritto MAZZUCHELLI Giulio [redatto] proprietario del terreno ubicato in Monte Isola (BS) loc. Cure insistente sul mappale n° 91 fg. 04 NCTR censuario Monte Isola,

CHIEDE

COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N. 0001222/2024 del 16/02/2024

Venga modificato il perimetro dell'ambito di trasformazione n. 13 in quanto sono state inserite porzioni di aree non di proprietà. Si chiede che la porzione di area che deve essere tolta perché di diversa proprietà, venga plasmata invece sul lotto di proprietà, in modo che risulti sempre la superficie territoriale di mq. 873, come da comparto assegnato.

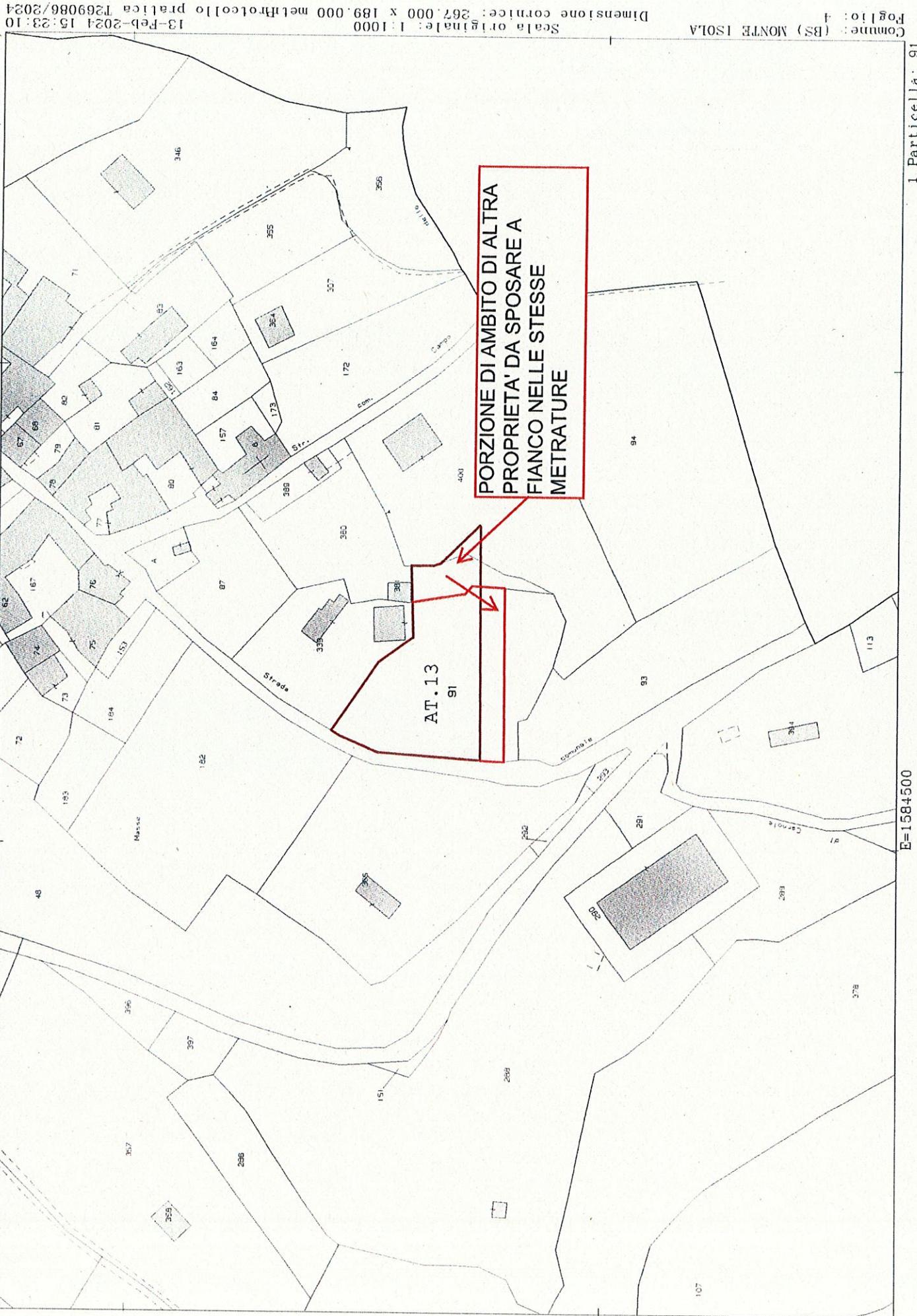
In fede

[redatto]
[redatto]
[redatto]

Monte Isola 13\02\2024

Si allegano:

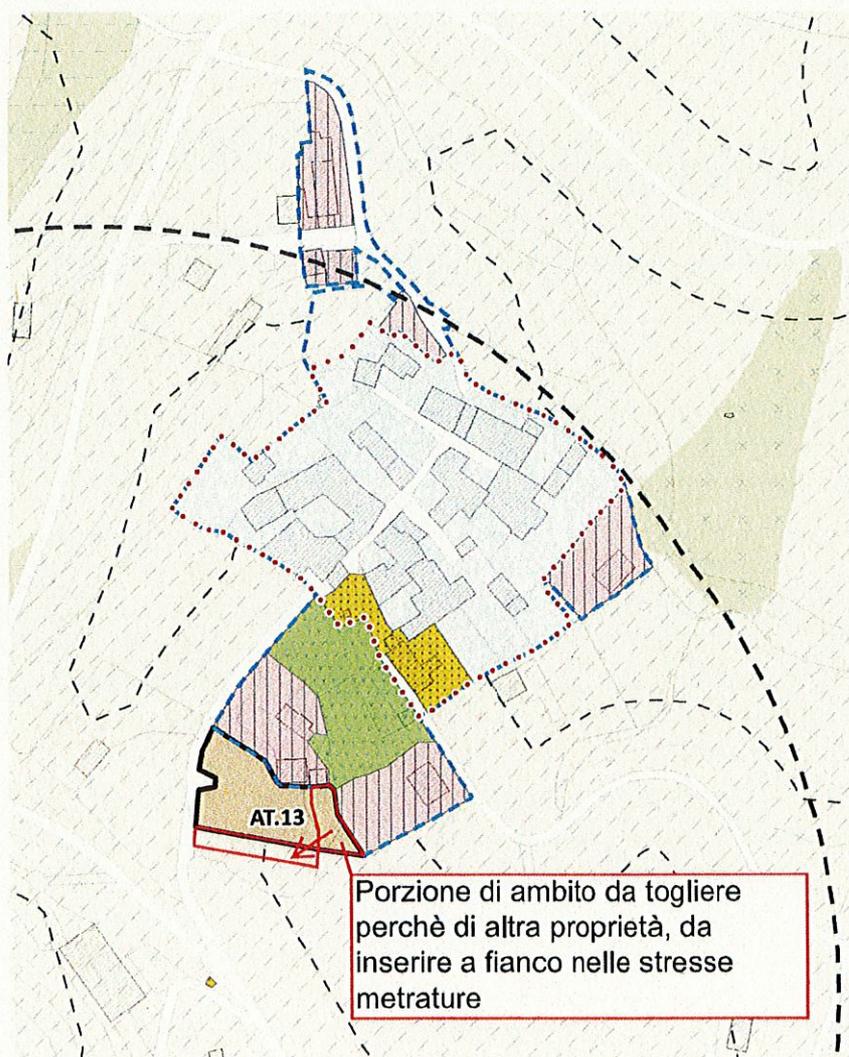
- estratto mappa ed estratto zonizzazione della zona interessata dall'osservazione.
- documento identità



N=5062700

ESTRATTO ZONIZZAZIONE PGT ADOTTATO Scala 1:2000

Ambito di trasformazione - AT.13





**AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA**

**ALL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA**

OGGETTO: OSSERVAZIONE IN MERITO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DELL'11/12/2023

Con la presente, il sottoscritto TURLA Marco [REDACTED]

proprietario del fabbricato ubicato in Monte Isola (BS) loc. Cure insistente sul mappale n° 186 Fg. 11 NCTR classificato dal vigente PRG in Nuclei di Antica Formazione (Art. 21 NTA PdR)

CHIEDE

che per il fabbricato sopra citato, venga introdotta una scheda d'intervento con la quale si possano eseguire lavori di ristrutturazione sul fabbricato esistente ormai fatiscente. Il fabbricato e la relativa pertinenza sono stati acquistati con regolare atto notarile.

Si chiede la demolizione con la ricostruzione di tutto ciò che è presente sul lotto, e se non ci si può alzare per la mancanza della distanza dai confini, siccome l'altezza interna ora è di soli mt. 1,65 si chiede di potersi abbassare nel sottosuolo per ottenere almeno un'altezza libera interna di mt. 2,20, operazione questa possibile anche solo livellando l'attuale terreno. Il sottoscritto chiede inoltre la sistemazione del terreno circostante, con la realizzazione di marciapiedi e spiazzi pavimentati, rispettando il rapporto di verde, e chiede di poter posizionare una ringhiera in ferro a contorno della proprietà, in sostituzione dell'attuale rete a maglie metalliche.

Attualmente il mappale è inserito all'interno del perimetro del centro storico, ed è adibito a orto.

Si chiede quindi un'identificazione particolare con la possibilità di realizzare quanto chiesto in precedenza.

Se la ristrutturazione non fosse possibile, si chiede almeno una manutenzione straordinaria sull'esistente, sempre con sbancamento per il raggiungimento di un'altezza libera interna accettabile.

L'importante che in qualche modo si possa sistemare, per ottenere dal punto di vista edilizio e ambientale, un risultato soddisfacente.

In fede

Monte Isola 13\02\2024

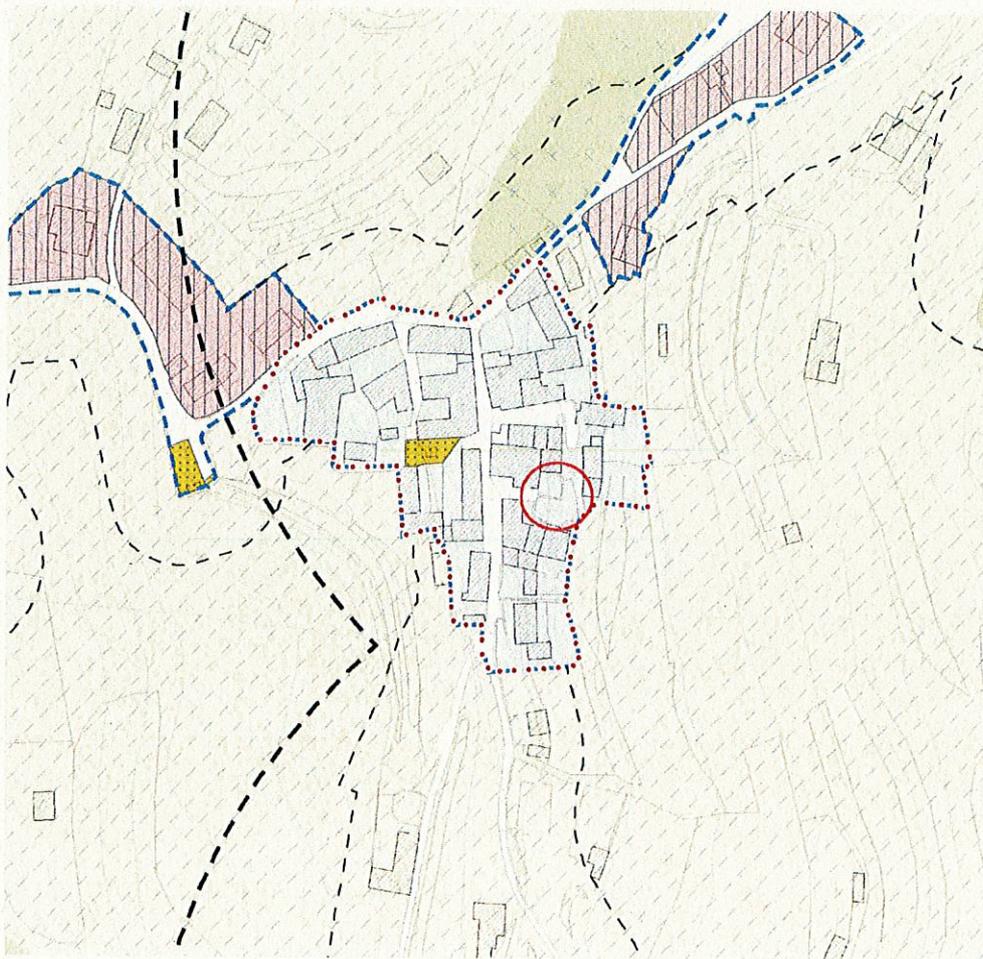
Si allegano:

- estratto mappa ed estratto zonizzazione della zona interessata dall'osservazione
- foto dell'immobile- documento identità



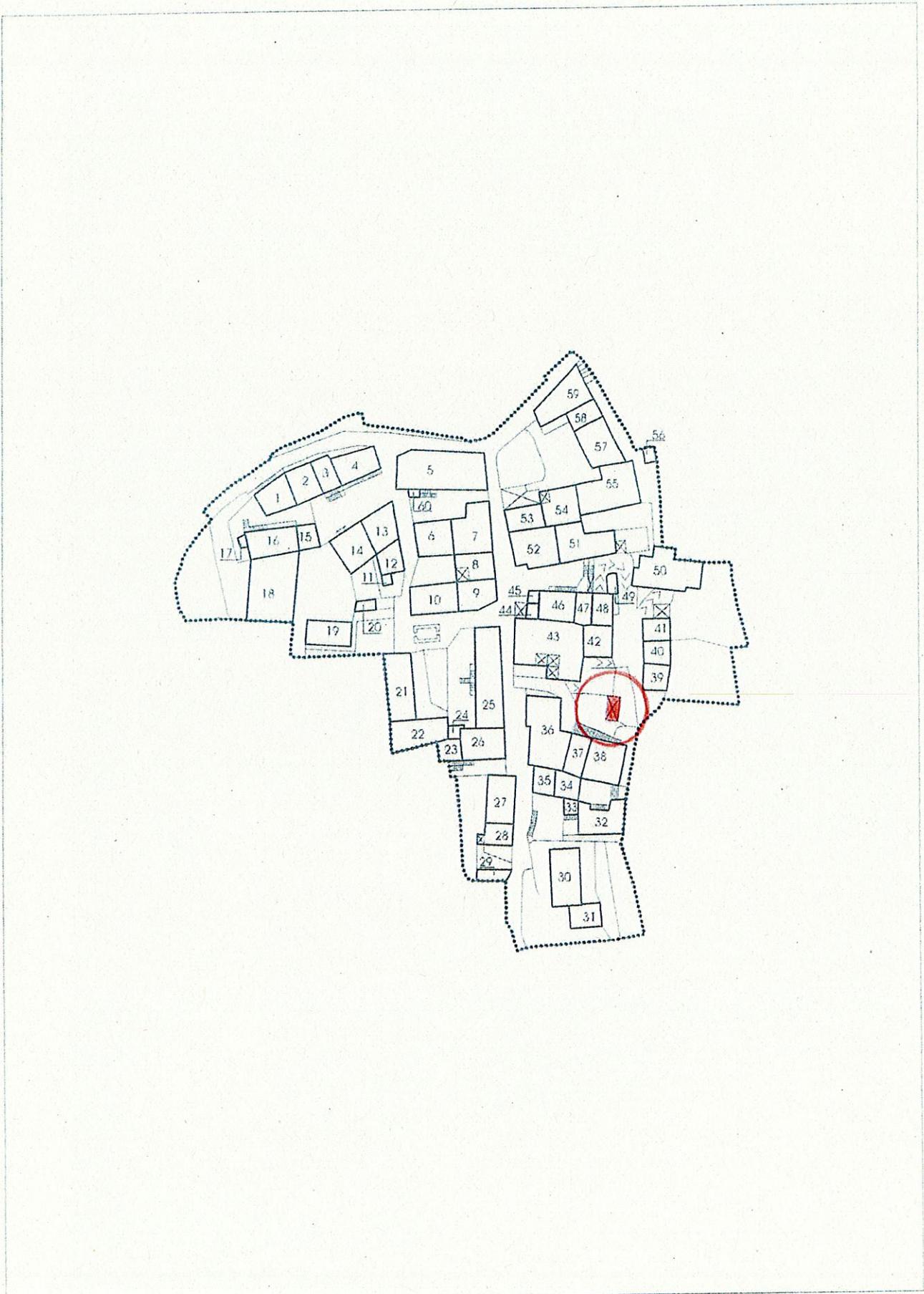
ESTRATTO ZONIZZAZIONE ADOTTATO Scala 1:2000

NUCLEI ANTICA FORMAZIONE (Art. 32 NTA)



IDENTIFICAZIONE DEI FABBRICATI RILEVATI

(scala 1:1000)



Limite del NAF

Limite degli isolati

N
Fabbricati rilevati





Roè Volciano, li 14 febbraio 2024

Alla C.A.
Del Sindaco del Comune di
Monte Isola (BS)
Sig. Fiorello Turla

OGGETTO: osservazione alla delibera di Consiglio Comunale n.36 del 11/12/2023 di adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il sottoscritto arch. Silvano Buzzi [REDACTED] con studio professionale in comune di Roè Volciano, [REDACTED], in qualità di tecnico incaricato dai sig.ri Archetti Tiziano e Archetti Giuliana, proprietari del terreno censito al Catasto Terreni del comune di Monte Isola al foglio 13 mappale 90, e dai sig.ri Ziliani Virginio e Archetti Caterina, proprietari dei terreni censiti al Catasto Terreni del comune di Monte Isola al foglio 13 mappale 345; 93; 216, e tutti confinanti con il mappale 91,

- Vista la Delibera di Consiglio Comunale n.36 del 11/12/2023 con la quale è stato adottato il nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) ed in particolare il Piano delle Regole;
- Visto l'avviso di adozione e deposito degli atti relativi al nuovo piano di governo del territorio ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R: 12/2005 che stabilisce la data del 17/02/2024 quale termine per la presentazione di osservazioni al nuovo PGT;
- Presa visione della tavola PR-1b- Regime dei suoli che individua l'area distinta al mappale 91 foglio 13 in Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato normati dall'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole con disposizioni particolari per l'area identificata con la sigla PCC2;
- Considerato che i lotti interclusi presenti lungo la strada comunale, analoghi al lotto PCC2, sono stati classificati in ambiti di verde privato privi di alcuna capacità edificatoria;
- Rilevato che:
 - sui lotti confinanti con l'ambito PCC2 sono presenti edifici a destinazione residenziale dai quali dovrà essere garantita dalla nuova edificazione il rispetto della distanza di mt 10,00 tra pareti finestrate
 - A monte dell'ambito PCC2 è stata perimetrata dallo studio geologico una classe IV di fattibilità con gravi limitazioni.
 - L'ambito è sottoposto a permesso di costruire convenzionato con obbligo di cedere servizi pubblici in misura di 54 mt da destinare a parcheggi e dai quali dovrà essere rispettata una distanza di almeno mt 5,00
- Considerate le valutazioni di cui al punto precedente si ritiene che su tale ambito non potrà essere insediata una superficie coperta superiore a 20/25 m²- inferiore ai m² 45 attribuiti dalle norme di piano se previsto un edificio a due piani o a m² 90 se previsto un edificio di un solo piano.

COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N.0001232/2024 del 16/02/2024

Per quanto esposto si chiede

Di ricondurre l'ambito a verde privato in coerenza a quanto previsto per i lotti interclusi posti nelle vicinanze ed in considerazione delle esigue capacità edificatorie residue.

Si allega estratto della tavola PR-1b ed estratto catastale con indicazione delle distanze tra i fabbricati.

Distinti saluti

Arch. Silvano Buzzi .

SILVANO BUZZI & PARTNERS SRL

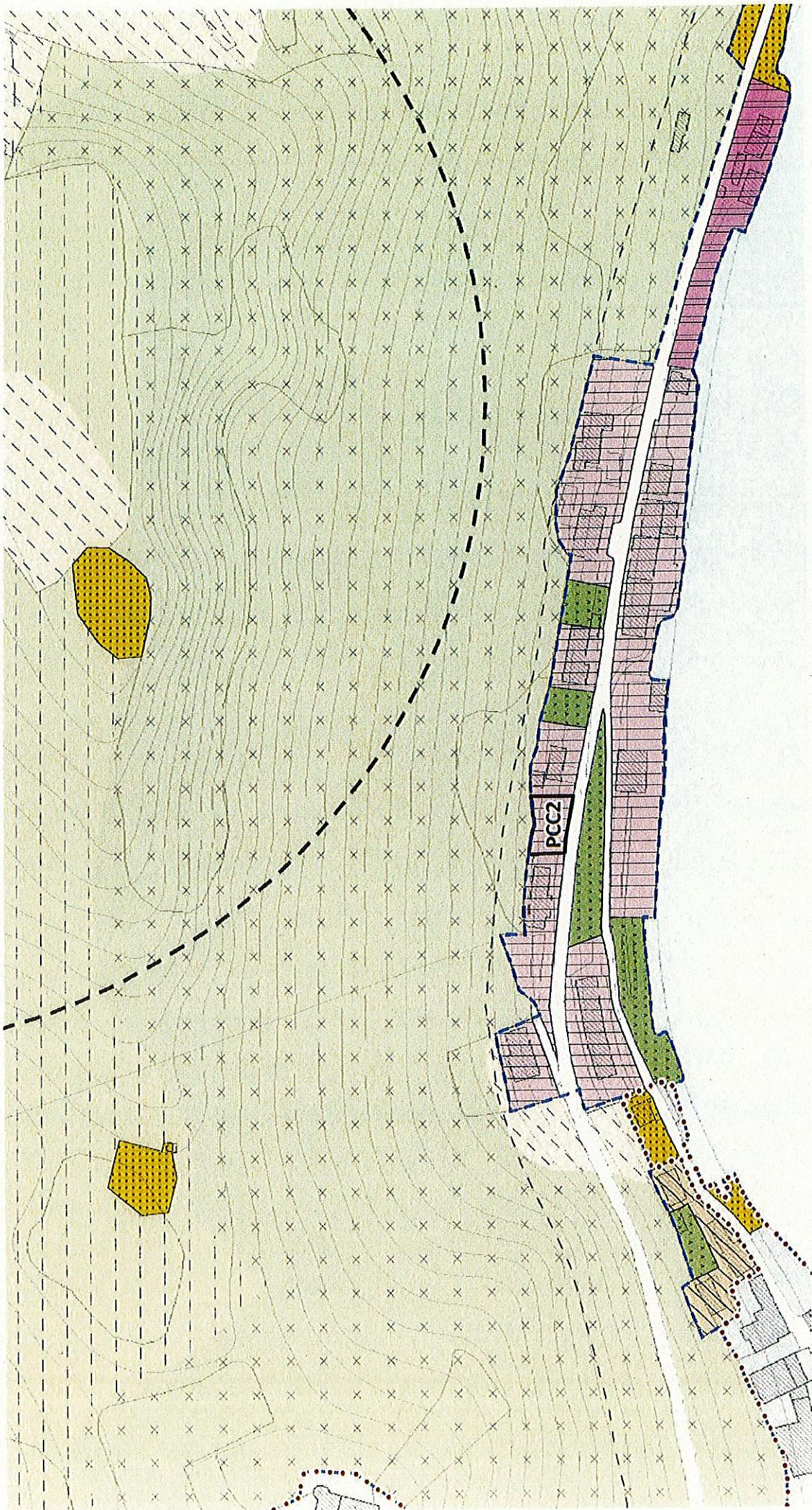
[REDACTED]

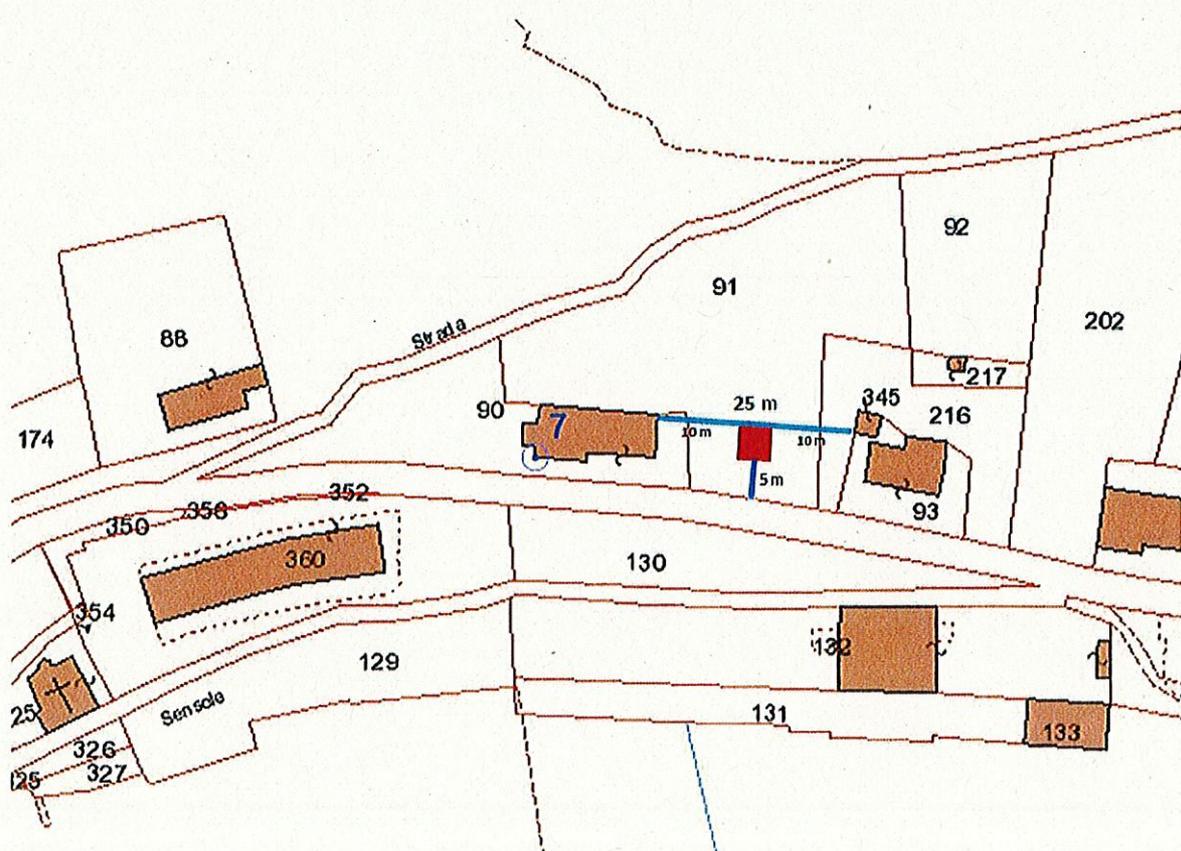
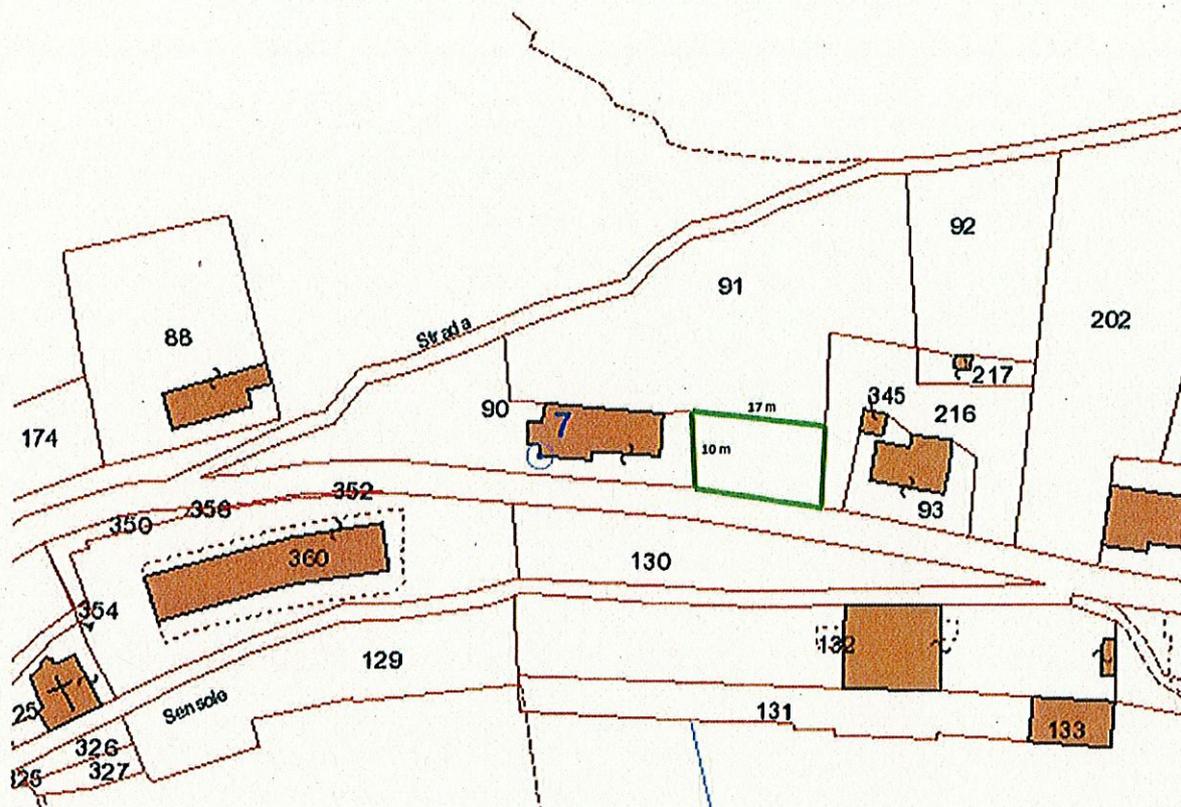


Silvano Buzzi & Partners srl

[REDACTED]

[REDACTED]





Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA ROLLO
€ 16,00
SEDICI/00

Agenzia
Entrate

01008457 00007008 WDF35001
00064570 77/11/2023 09:48:77
4578-00088 7F46E15248E7008E
IDENTIFICATIVO 01270958687003

0 1 22 095868 700 3





Monte Isola, 16/02/2024

Ill.mo Sig. SINDACO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA (BS)

OGGETTO: OSSERVAZIONE al nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 36 del 11/12/2023.

Preso atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con deliberazione C.C. n.36 nella seduta del 11/12/2023 e che il termine perentorio per la presentazione delle osservazioni coincide con il giorno **17/02/2024**, consapevole che la presente non vincola l'Amministrazione nell'assunzione di successivi adempimenti e che la stessa sarà esaminata in sede di approvazione della Variante al P.G.T.,

Il sottoscritto **RIBOLA GIORGIO** [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietario di :

- DEPOSITO AGRICOLO NCT 9 211 1 C/2
- AUTORIMESSA NCT 9 211 2 C/6
- TERRENI AGRICOLI:
 - FG 9 MAPP 208 - BOSCO CEDUO MQ. 13 50
 - FG 9 MAPP 209 - ULIV VIGNET MQ. 22 30

Il tutto ubicato in Monte Isola (BS) in Loc. Senzano SNC,

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art.13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. la seguente osservazione alla Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT).

A Tal fine il sottoscritto:

1. Segnala che l'oggetto dell'osservazione riguarda:

- PIANO DELLE REGOLE:

NTA E ELABORATO PR-2° Regime dei suoli

AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ART. 43)

2. Relazione descrittiva:

Vista la vicinanza delle proprietà (già servite da utenze) al centro abitato di Senzano, l'accesso diretto alla strada comunale Sinchignano - Senzano, l'attuale esistenza di un deposito attrezzi agricolo seminterrato e di una autorimessa in aderenza sempre seminterrata, con la presente si chiede la possibilità di inserimento nella redazione definitiva degli elaborati del Piano di Governo del Territorio (PGT) di :

E
COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N.0001236/2024 del 16/02/2024

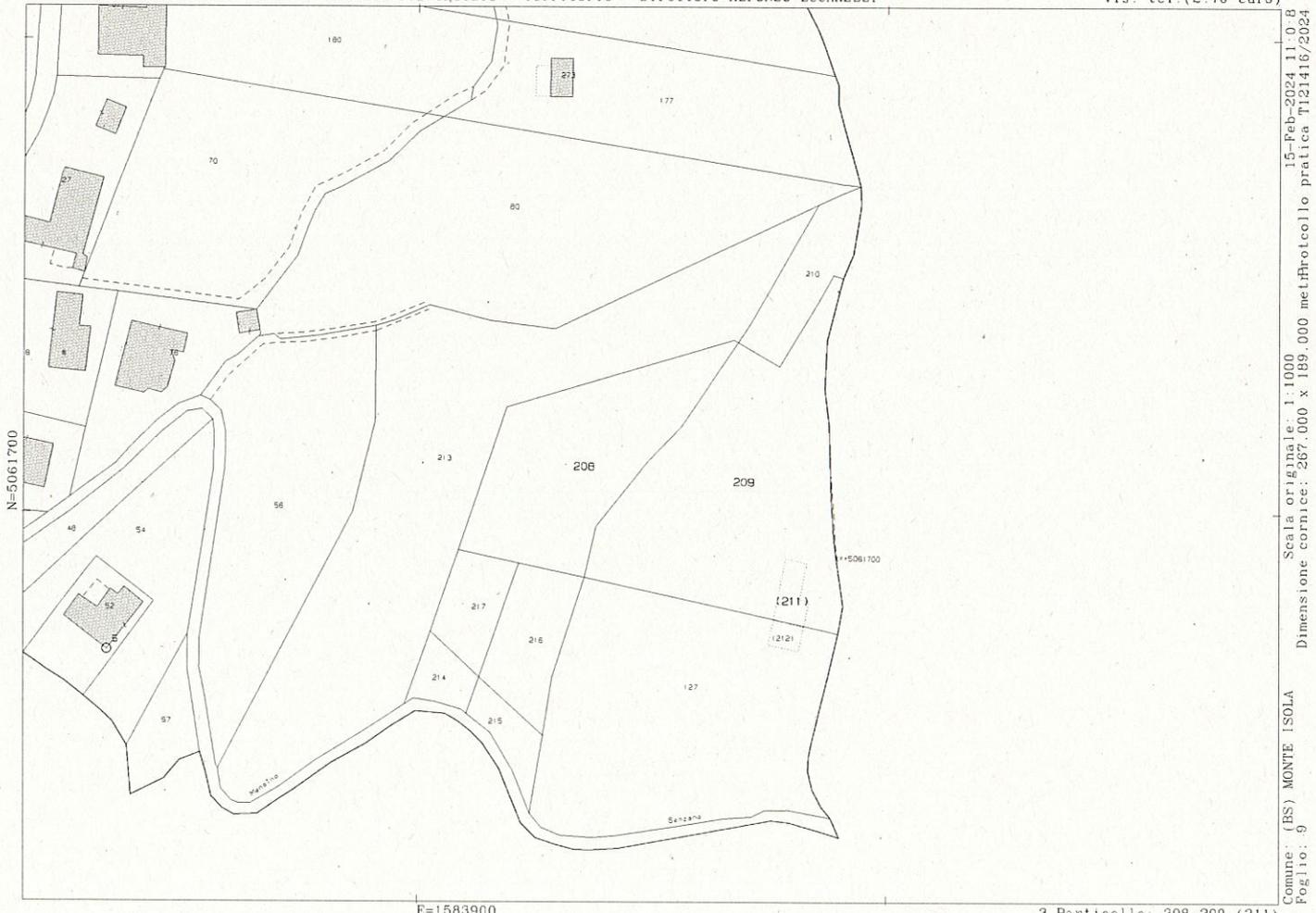
UN AMBITO NORMATO DA DISPOSIZIONI PARTICOLARI CHE POSSA CONSENTIRE PER GLI IMMOBILI INSISTENTI SUL MAPPALE 209 DEL FOGLIO 9 UN INCREMENTO UNA TANTUM PARI A 150/200 M2 DI SL A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DA COLLOCARE NELL'AREA DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI STESSI.

In fede.

[REDACTED SIGNATURE]

Allegati:

- DOCUMENTO DI IDENTITA'
- ESTRATTO PGT
- ESTRATTO MAPPA



N=5061700

N=5061700

E=1583900

3 Particelle: 208, 209, (211)

Comune: (BS) MONTE ISOLA
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 met#Protocollo pratica T121416/2024
Foglio: 9
15-Feb-2024 11.08

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Mazzucchelli Francesca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 4865

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Comune di Monte Isola

Protocollo n. del

Sezione: NCT Foglio: 9

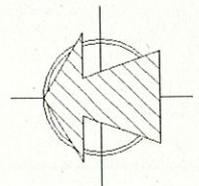
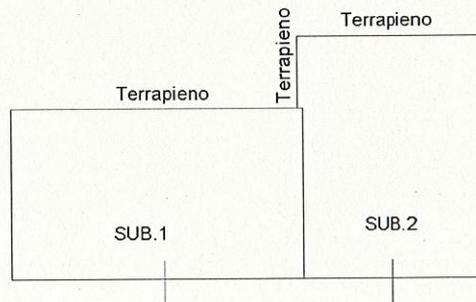
Particella: 211

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

PIANO INTERRATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Isola
Via Senzano _____ civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 9
Particella: 211
Subalterno: 1

Compilata da:
Mazzucchelli Francesca

Iscritto all'albo:
Geometri

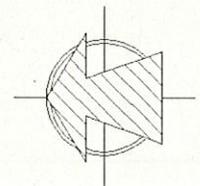
Prov. Brescia

N. 4865

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

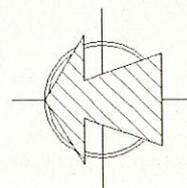
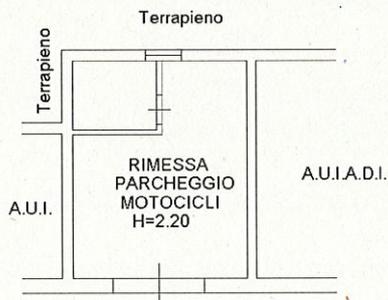
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Isola
Via Senzano _____ civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 9
Particella: 211
Subalterno: 2

Compilata da:
Mazzucchelli Francesca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 4865

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO



OSSERVAZIONE N. _____

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

Al Sindaco
del Comune di Monte Isola

PEC: protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

(documento esente da imposta di bollo)

Oggetto:

AVVISO DI ADOZIONE E DEPOSITO ATTI RELATIVI AL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. -

OSSERVAZIONE EDIFICIO RICADENTE IN ZONA AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO (adozione con delibera del C.C. n. 36 del 11/12/2023)

DATI RICHIEDENTE

La sottoscritta MAZZUCHELLI ESTER

in qualità di comproprietaria

PRESENTA

ai sensi dell'art.13 della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente **osservazione** al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con delibera del C.C. n. 36 del 11/12/2023:

x inerente specifico al fabbricato edilizio, -mia residenza-

con riferimento ai seguenti atti adottati del nuovo P.G.T. (barrare una o più fattispecie)

x Piano delle Regole: tav. PR. -1a regime dei suoli

La situazione edificata dai confinanti a nord -fog. 3 mapp. 207- non è rappresentata conformemente alla mappa catastale, e ciò produce travisamento dei luoghi - si allega estratto NCT-.

X specificatamente connessi all'art. 33.3 delle NTA.

Il fabbricato di proprietà, di fatto si trova in mezzo a due fabbricati molto più alti;

L'osservazione è rivolta alla possibilità di sopralzare sul sedime dell'attuale piano di residenza, allineando la gronda all'altezza dei fabbricati posti lateralmente a nord e sud.

E

COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale

Protocollo N. 0001249/2024 del 16/02/2024

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Indirizzo MONTE ISOLA località Siviano n. 112

Dati catastali: Fog. 3 particella n. 219

X altra documentazione che si ritenga utile:

- estratto di mappa fog. 3
- estratto nuovo PGT con individuazione dell'area/immobile

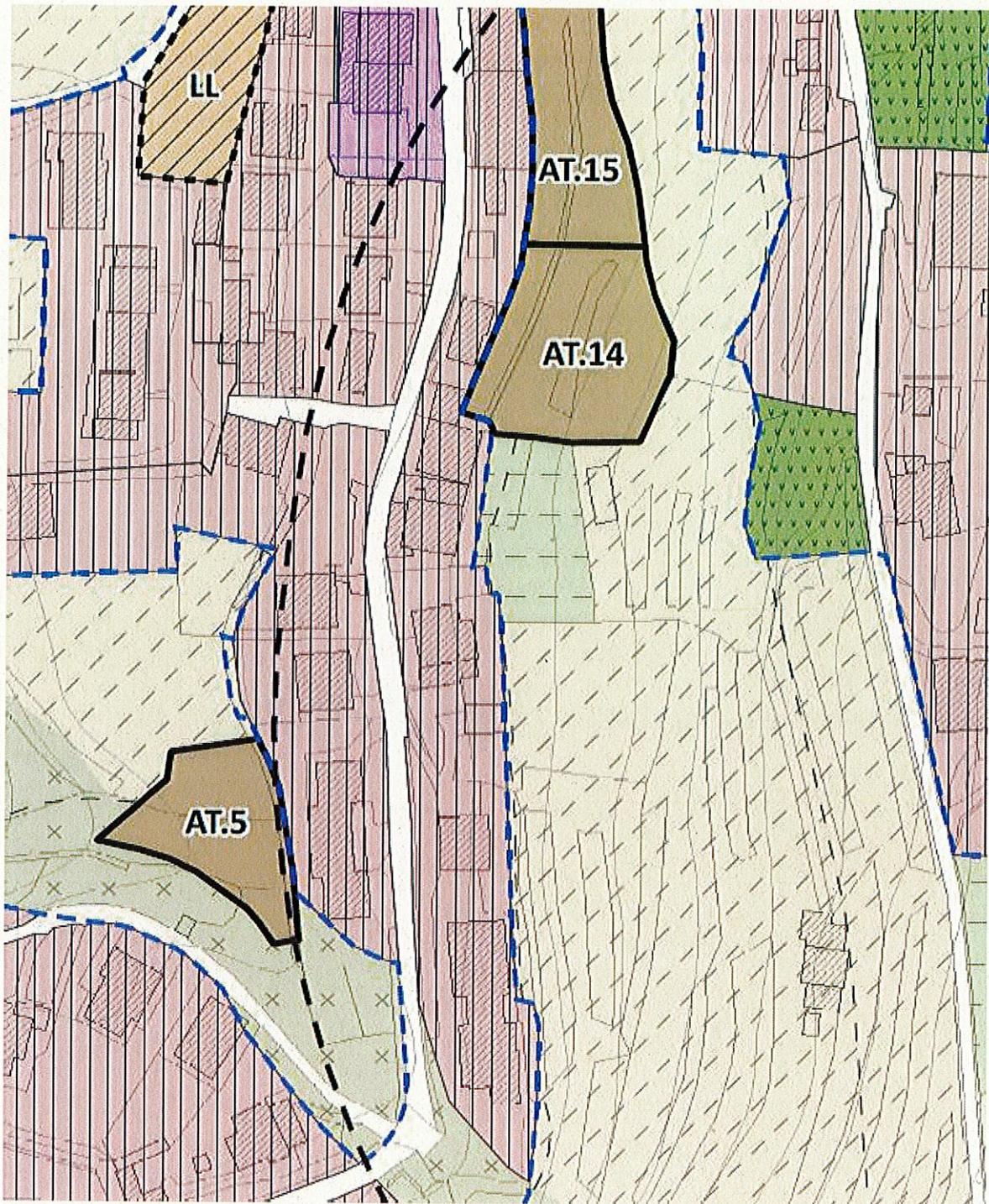
ULTERIORI ALLEGATI:

- copia carta d'identità

Monte Isola, 16 febbraio 2024

firma





DA TAV. PR-1a regime dei suoli

 **Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale
identificati con l'edificazione del consolidato (Art. 33)**

**Art. 33 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI
CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO**

1. Finalità e obiettivi

1.1 Con gli ambiti di cui al presente articolo il piano individua parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidatosi nel tempo. In tali ambiti rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato



C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri

Indice edificabilità fondiaria (IF): 0,40 mq/mq con possibilità di incremento del 30²% nei lotti saturi³

Indice di permeabilità: 0.30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 18.

5. Disposizioni particolari

5.1 Al lotto identificato in cartografia di piano con la sigla PCC2 è attribuita una potenzialità edificatoria pari a 90 mq di SL per destinazioni compatibili con quanto definito al precedente comma 2 e un'altezza massima dell'edificio pari a 8,00 m. L'attivazione degli interventi è condizionata alla presentazione di Permesso per Costruire Convenzionato attraverso il quale saranno definite le modalità di assolvimento degli standard urbanistici secondo le disposizioni del successivo Art. 52.

² Non cumulabile con eventuali altre premialità calcolato in rapporto alla SL esistente autorizzata. -Dell'ampliamento consentito non potranno beneficiare gli edifici che alla data di entrata in vigore delle presenti norme hanno già utilizzato l'incremento volumetrico consentito dalle NTA previgenti (potranno comunque beneficiare della parte residua fino al raggiungimento del 30%).

³ lotti saturi alla data di adozione della presente variante.



N=5062800

E=1584000

1 Particella: 219

Comune: (BS) MONTE ISOLA
Foglio: 3
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica: T28005/2024
16-Feb-2024 9 15 2



Monte Isola, 08/02/2024

Ill.mo Sig. SINDACO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA (BS)

OGGETTO: OSSERVAZIONE al nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 36 del 11/12/2023.

Preso atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con deliberazione C.C. n.36 nella seduta del 11/12/2023 e che il termine perentorio per la presentazione delle osservazioni coincide con il giorno 17/02/2024, consapevole che la presente non vincola l'Amministrazione nell'assunzione di successivi adempimenti e che la stessa sarà esaminata in sede di approvazione della Variante al P.G.T.,

Il sottoscritto **MAZZUCHELLI DANILIO** [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietario di :

- fabbricato ubicato in Monte Isola (BS) in Loc. Siviano n° 113, identificato catastalmente con il mappale n° 207 del foglio 3 N.C.T.R.,
- del terreno sito a Monte Isola (BS) in Loc. Siviano, identificato catastalmente con il mappale n° 126 del foglio 3 N.C.T.R.,

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art.13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. la seguente osservazione alla Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT).

A Tal fine il sottoscritto:

1. Dichiaro:

• di aver già presentato proposta alla redazione in data 02.07.2021 tramite PEC indirizzata a protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it durante la fase di avvio del procedimento o di istruttoria del Piano;

2. Segnala che l'oggetto dell'osservazione riguarda:

• PIANO DELLE REGOLE:
NTA E ELABORATO PR-1° Regime dei suoli (AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT.14 E AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT.15)

3. Relazione descrittiva:

Nella proposta presentata nel 2021 si chiedeva la possibilità di aumento volume del fabbricato mapp. 207 per ampliamento struttura ricettiva esistente e abitazione privata, in ampliamento sul mappale retrostante MAPP. 126 e quindi che venisse inserita una zona edificabile sul mappale n. 126 nella porzione a Sud, retrostante il fabbricato esistente.

Alla luce degli elaborati di PGT ADOTTATI è stata concessa la possibilità di edificazione nell'AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT.14 di Mq. 1183 a patto

che venga ceduto al Comune di Monte Isola l'intero **AMBITO DI TRASFORMAZIONE** - AT 15 di Mq. 1452 per la realizzazione di aree a parcheggio in ampliamento alla piazzetta pubblica di sosta esistente.

Tale previsione pregiudica l'edificazione precedentemente richiesta a scapito di una cessione di 1452 mq di terreno, privando al contempo il mappale 126 del solo ingresso esistente in lato Nord in corrispondenza del mappale 89.

Inoltre si precisa che il mappale 126 attualmente agricolo ha a disposizione un piccolo deposito in Lato Nord (identificato in mappa NCT ed edificato ante 1967) che da ormai parecchi decenni permette il ricovero delle attrezzature necessarie alla manutenzione ordinaria del verde.

Negli anni 2019 - 2020 è stata presentata dal sottoscritto e discussa con l'attuale Amministrazione, una proposta di cessione di parte dell'area del mappale 126 per realizzare un parcheggio pubblico su due piani e relativo scivolo di accesso laterale, il tutto corredato da elaborati grafici di studio riguardo la sua fattibilità (che si allegano alla presente).

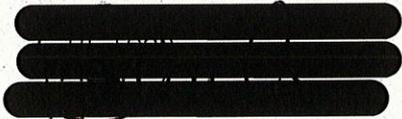
La cessione e l'opera erano state proposte per realizzare un accesso carraio dalla strada comunale al mappale n. 126, che altrimenti ne risulta attualmente privo, ed al contempo aumentare le aree a parcheggio pubbliche della frazione di Siviano.

Si sottolinea che l'area oggetto di cessione è necessaria alla realizzazione del parcheggio oggetto della proposta si aggirava intorno ai Mq. 170.

Motivo per cui lo stralcio del AT 15 di mq. 1452 risulta a mio parere esorbitante.

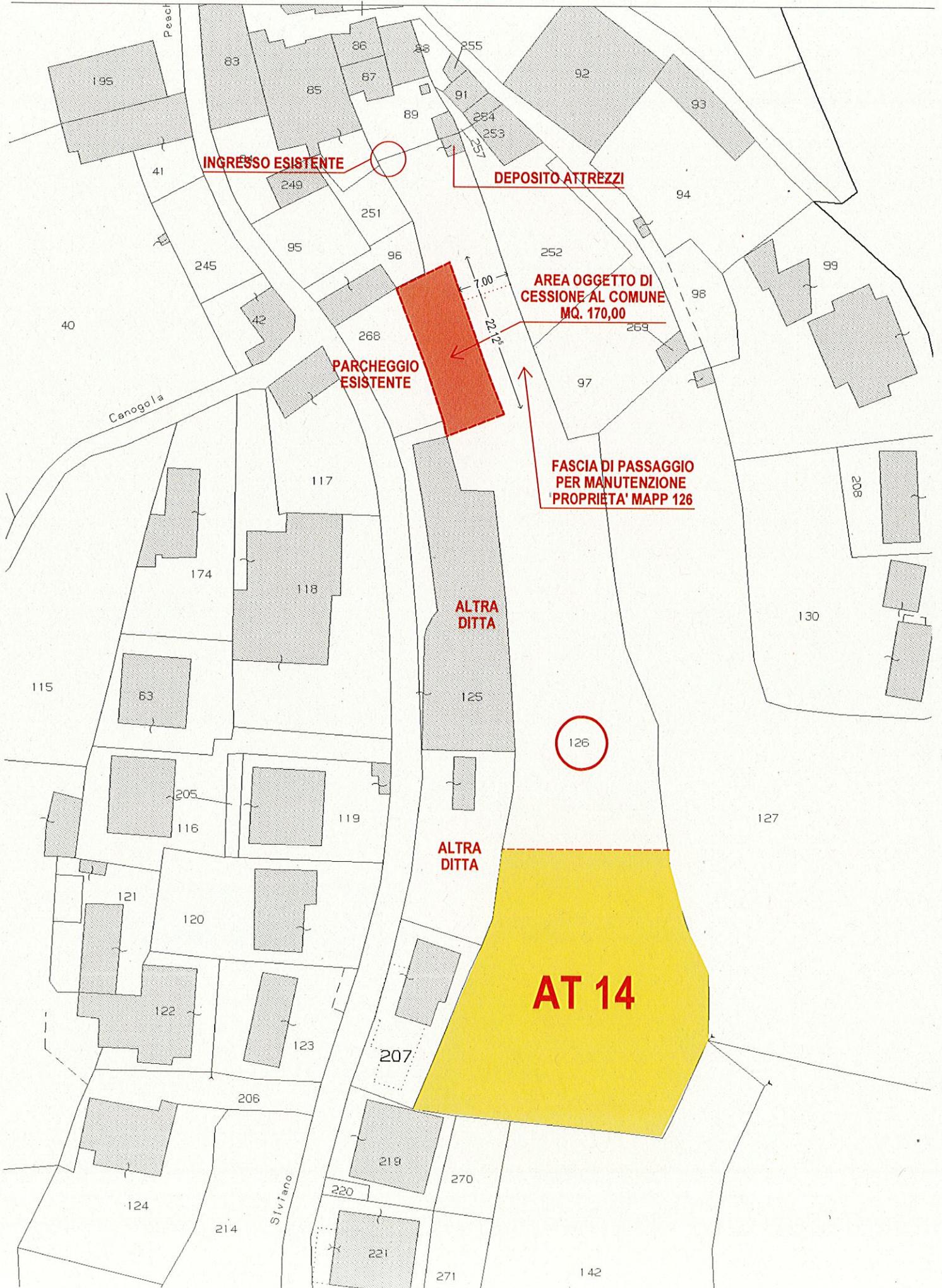
Alla luce delle varie considerazioni sono a richiedere la **RIMODULAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 15** in modo da mantenere in proprietà la porzione di lotto agricolo con accesso dal mappale 89 e il deposito esistente fino al limite dell'**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 14**, il tutto al fine di garantire la manutenzione e coltivazione del fondo in quanto risulterebbe una pertinenza a giardino verde dell'**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 14 E DEL MAPPALE 207**.

Allego a tal fine uno stralcio dello studio / proposta di parcheggio su due piani e relativo scivolo e un estratto mappa che evidenzia gli accessi e l'area oggetto di cessione rimodulata.



Allegati:

- DOCUMENTO DI IDENTITA'
- ESTRATTO MAPPA
- FOTOGRAFIE
- SITUAZIONE ESISTENTE PIAZZA / PARCHEGGIO MAPP. 268
- PROPOSTA PROGETTUALE PARCHEGGIO MAPP. 268 ANNO 2019-2020

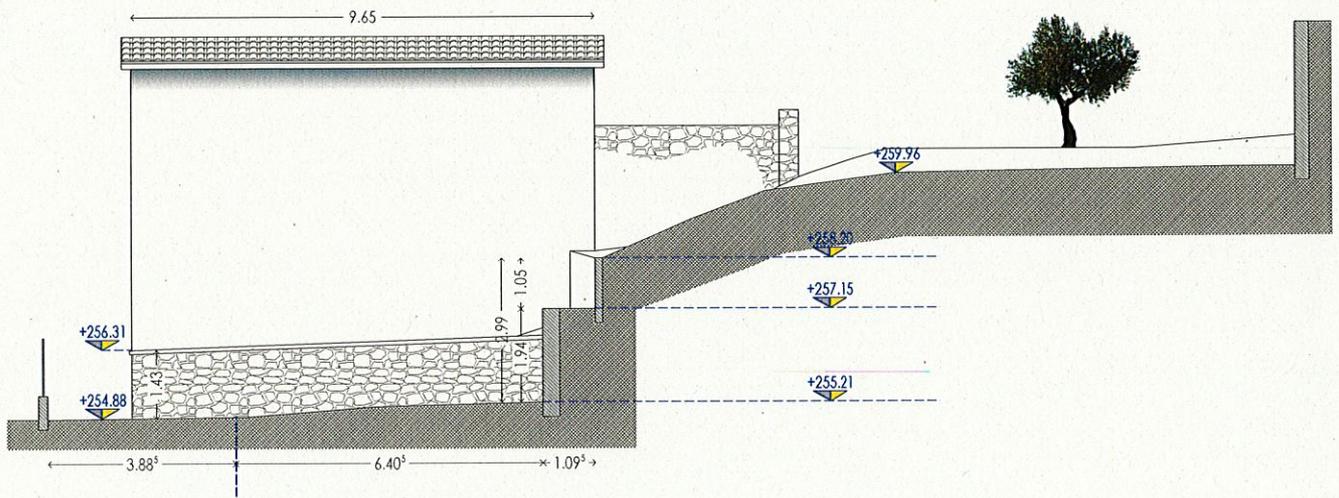




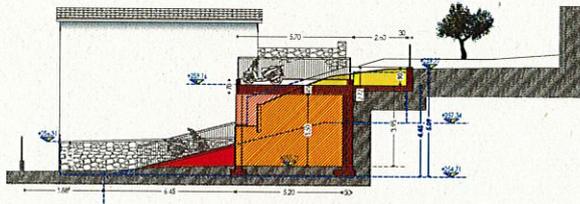
PLANIMETRIA GENERALE Quotata (Esistente) 1:100



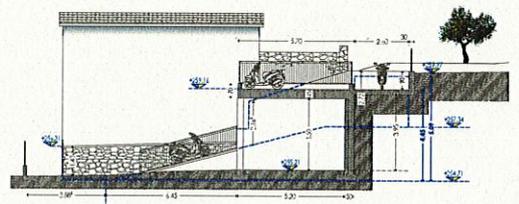
SEZIONE A-A Quotata (Esistente) 1:100



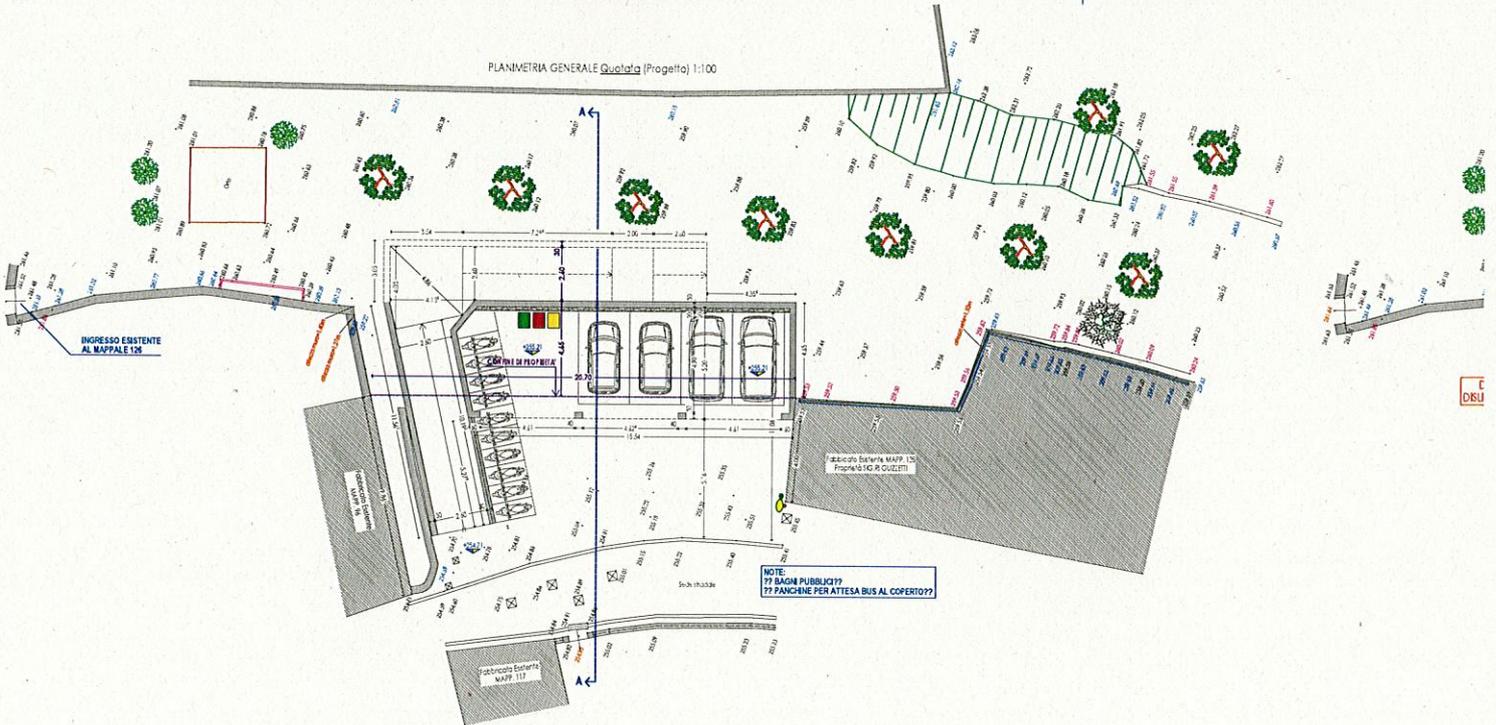
SEZIONE A-A Qualata (Comparativa) 1:100



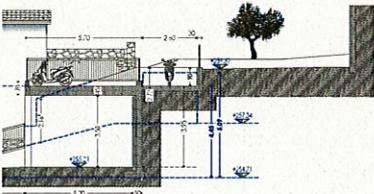
SEZIONE A-A Qualata (Progetto) 1:100



PLANIMETRIA GENERALE Qualata (Progetto) 1:100

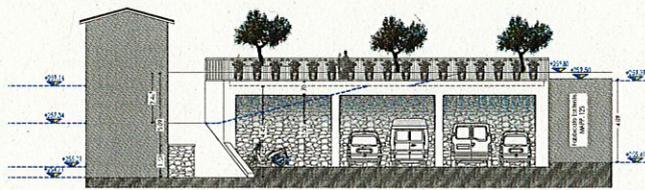


SEZIONE A-A Quotata (Progetto) 1:100

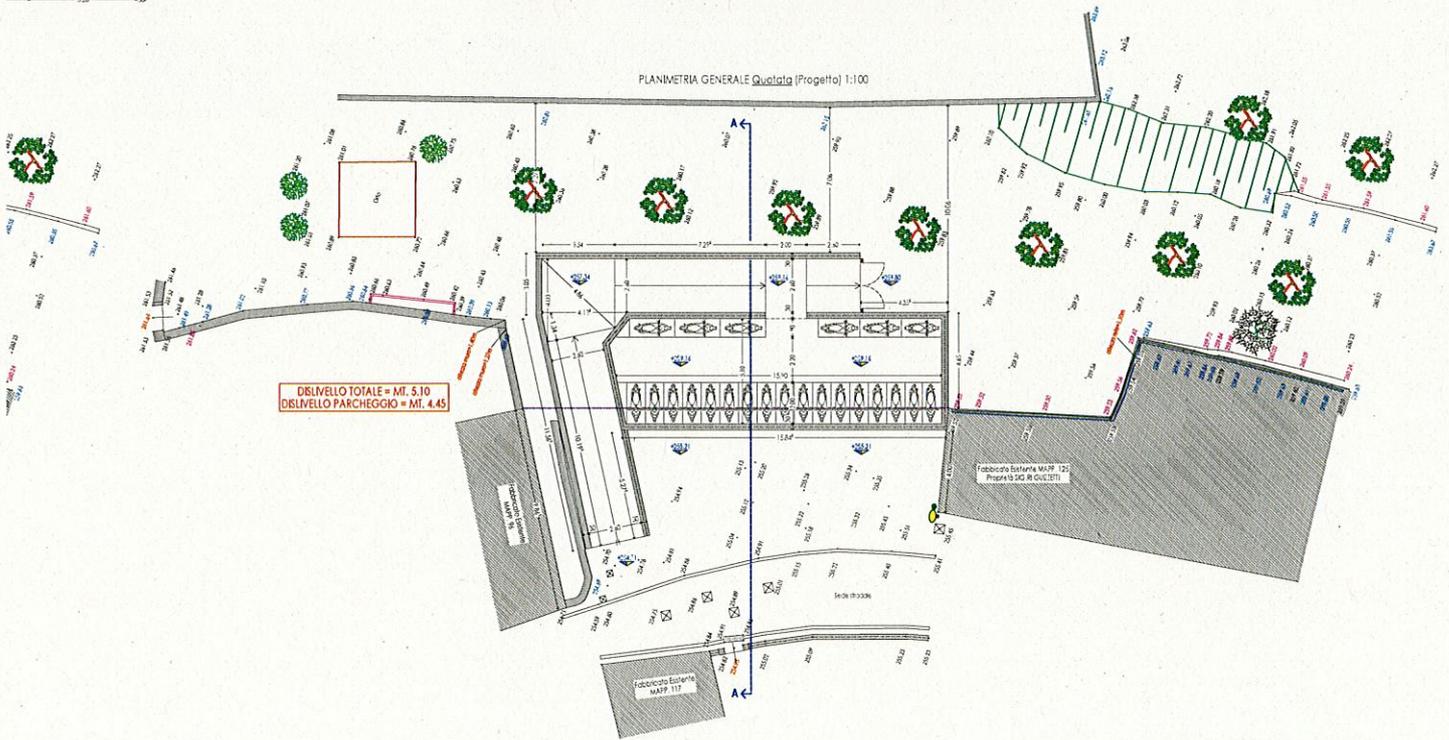


DISIVELLO TOTALE = MI. 5.10
DISIVELLO PARCHEGGIO = MI. 4.45

PROSPETTO OVEST Quotata (Progetto) 1:100



PLANIMETRIA GENERALE Quotata (Progetto) 1:100





Monte Isola, 16/02/2024

Ill.mo Sig. SINDACO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA (BS)

OGGETTO: OSSERVAZIONE al nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 36 del 11/12/2023.

Preso atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con deliberazione C.C. n.36 nella seduta del 11/12/2023 e che il termine perentorio per la presentazione delle osservazioni coincide con il giorno **17/02/2024**, consapevole che la presente non vincola l'Amministrazione nell'assunzione di successivi adempimenti e che la stessa sarà esaminata in sede di approvazione della Variante al P.G.T.,

La sottoscritta **TURLA SILVIA** [REDACTED]

in qualità di proprietaria di :

- DEPOSITO AGRICOLO NCT 10 MAPP 110
- DEPOSITO AGRICOLO NCT 10 MAPP 168
- TERRENI AGRICOLI:

FG 10 MAPP 26-64-67-75-102-104-106-108

Il tutto ubicato in Monte Isola (BS) in Loc. Senzano SNC,

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art.13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. la seguente osservazione alla Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT).

A Tal fine il sottoscritto:

1. Segnala che l'oggetto dell'osservazione riguarda:

- PIANO DELLE REGOLE:

NTA E ELABORATO PR-1/B Regime dei suoli

(AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ART. 43)

2. Relazione descrittiva:

Vista la vicinanza delle proprietà al centro abitato di Senzano, l'accesso diretto alla strada comunale Cure - Senzano, l'attuale esistenza di due depositi attrezzi agricolo fuori terra debitamente accatastati, con la presente si chiede la possibilità di inserimento nella redazione definitiva degli elaborati del Piano di Governo del Territorio (PGT) di:

PROPOSTA 1:

UN AMBITO NORMATO DA DISPOSIZIONI PARTICOLARI CHE POSSA CONSENTIRE PER GLI IMMOBILI ESISTENTI ED INSISTENTI SUI MAPPALI FG 10 MAPP 110-168-67-75-102-106-108 UN INCREMENTO UNA TANTUM PARI A 150/200 M2 DI SL A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O RICETTIVA / TURISTICA COLLEGATA ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO (TIPO VENDITA PRODOTTI TIPICI DEL LUOGO E COLTIVATI SUL FONDO DI PROPRIETA' COME L'OLIO DI OLIVA) DA COLLOCARE NELL'AREA DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI STESSI.

PROPOSTA 2:

LA POSSIBILITA' DI UNA NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SUI MAPPALI 104-64-26 (LIMITROFI ALLA STRADA COMUNALE PRINCIPALE SENZANO - CURE) TRAMITE L'INSERIMENTO DI UN AMBITO NORMATO DA DISPOSIZIONI PARTICOLARI CHE POSSA CONSENTIRE UN'EDIFICAZIONE UNA TANTUM PARI A 150/200 M2 DI SL A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O RICETTIVA / TURISTICA COLLEGATA ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO (TIPO VENDITA PRODOTTI TIPICI DEL LUOGO E COLTIVATI SUL FONDO DI PROPRIETA' COME L'OLIO DI OLIVA).

PROPOSTA 3:

POSSIBILITA' DI RITRUTTURAZIONE, ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA IGIENICA E AMPLIAMENTO DEL MAPPALE 168 UNA TANTUM PER REALIZZAZIONE ATTIVITA' RICETTIVA / TURISTICA COLLEGATA ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO (TIPO VENDITA PRODOTTI TIPICI DEL LUOGO E COLTIVATI SUL FONDO DI PROPRIETA' COME L'OLIO DI OLIVA) DA COLLOCARE NELL'AREA DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI STESSI.

In fede

[REDACTED SIGNATURE]

Allegati:

- DOCUMENTO DI IDENTITA'
- ESTRATTO PGT
- ESTRATTO MAPPA
- SCHEDE CATASTALI DEPOSITI ESISTENTI

E=1584100

Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO LUCARELLI

Vis. tel. (9.00 euro)



N=5061800

10 Particelle: 26, 64, 67, 75, 102, 104, 106, 108, 110, 168

Comune: (BS) MONTE ISOLA
Foglio: 10

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T145080/2024

15-Feb-2024 11:29:33

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. 000081546 del 14/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Isola

Via Senzano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 10

Particella: 110

Subalterno:

Compilata da:

Reboldi Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

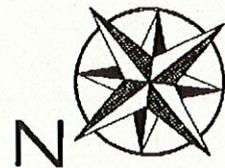
Prov. Brescia

N. 3068

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 15/02/2024 - n. T106011 - Richiedente: MZZFNC79L65E333H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0266475 del 18/12/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Isola

Localita' Senzano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 10

Particella: 168

Subalterno:

Compilata da:

Mazzucchelli Francesca

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

N. 4865

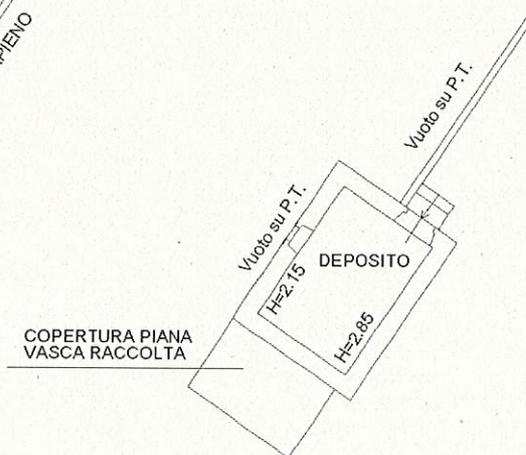
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA - SEMINTERRATO (S1)



PIANO PRIMO - RIALZATO



Ultima planimetria in atti

Data: 15/02/2024 - n. T106013 - Richiedente: MZZFNC79L65E333H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



COMUNE DI MONTE ISOLA
Provincia di Brescia
16 FEB. 2024
Prot. Spett. Amministrazione Comunale di Monte Isola (BS)
An.10 Titolo Classe Sottocl. Fasc.

OGGETTO: Osservazione al PGT adottato con Delibera di C.C. n. 36 del 11/12/2023

Il Sottoscritto Ribola Enrico [REDACTED] in qualità di Amministratore della ditta Ribola Retificio srl [REDACTED] proprietaria dell'edificio a Monte isola in Loc. Peschiera Maraglio e identificata alla Sez. NCT Foglio 15 part. 215 sub 1 e 2

Premesso che

L'immobile, raggiungibile attraverso una diramazione laterale dalla Comunale "Sensole-Peschiera" è costituito da unico corpo di fabbrica rettangolare adibito a laboratorio artigianale al cui interno, al piano ammezzato, è presente anche un appartamento;

Attualmente non viene utilizzato in quanto l'attività precedentemente presente si è trasferita da tempo in altra sede;

Il fabbricato dispone anche di un'area pertinenziale che si sviluppa in modo più ampio sui lati nord e ovest raggiungendo a monte la strada di collegamento al Cimitero Comunale di Peschiera;

Il PGT adottato individua l'immobile e la sua area di pertinenza nell'ambito di trasformazione AT.10 con una superficie territoriale di 2.891 mq ed una SLP di 1.160 mq;

Per l'attuazione dell'intervento l'art. 56 del Piano delle Regole conferma l'indice di edificabilità (IT) e l'altezza dell'edificio esistenti mentre rimanda alla fase attuativa la valutazione di una nuova strada di collegamento con la viabilità esistente;

L'edificio esistente è disposto su un unico piano con un'altezza netta di 4,20 mt ed un piccolo vano tecnico sopra copertura;

Una porzione dell'edificio esistente ed il terreno sul lato ovest sono all'interno della fascia di rispetto Cimiteriale ed il PGT ipotizza la realizzazione di una strada di collegamento sul lato Est.

Considerato che

Il PGT adottato prevede lo sviluppo dell'intervento nel limite dell'altezza massima esistente.

Che l'altezza attuale consente la realizzazione di un solo livello abitabile

Che lo spazio a disposizione per l'intervento viene limitato dalla presenza del vincolo cimiteriale, dalla viabilità integrativa prevista e dalle caratteristiche planimetriche del lotto

COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N. 0001259/2024 del 16/02/2024

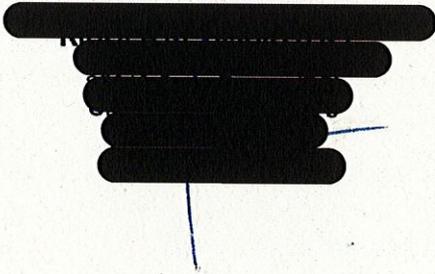
Si richiede

- 1) al fine di consentire un adeguato intervento di sostituzione edilizia con il recupero dei volumi esistenti, la possibilità di sviluppare un progetto su due piani e quindi avere un limite di altezza massima maggiore di quello esistente. La modifica consentirebbe anche un risparmio di superficie occupata dai nuovi fabbricati rispetto alla situazione attuale.
- 2) Di eliminare la prevista strada di collegamento tra la Comunale "Sensole-Peschiera" ed il Cimitero comunale, in quanto la sua realizzazione penalizzerebbe sensibilmente lo sviluppo dell'intervento. Inoltre per la realizzazione del collegamento, a causa del considerevole dislivello tra l'arrivo della strada esistente (già di forte pendenza) e la strada del Cimitero, si dovrebbe realizzare un terrapieno anche a ridosso della proprietà confinante sul lato Est.

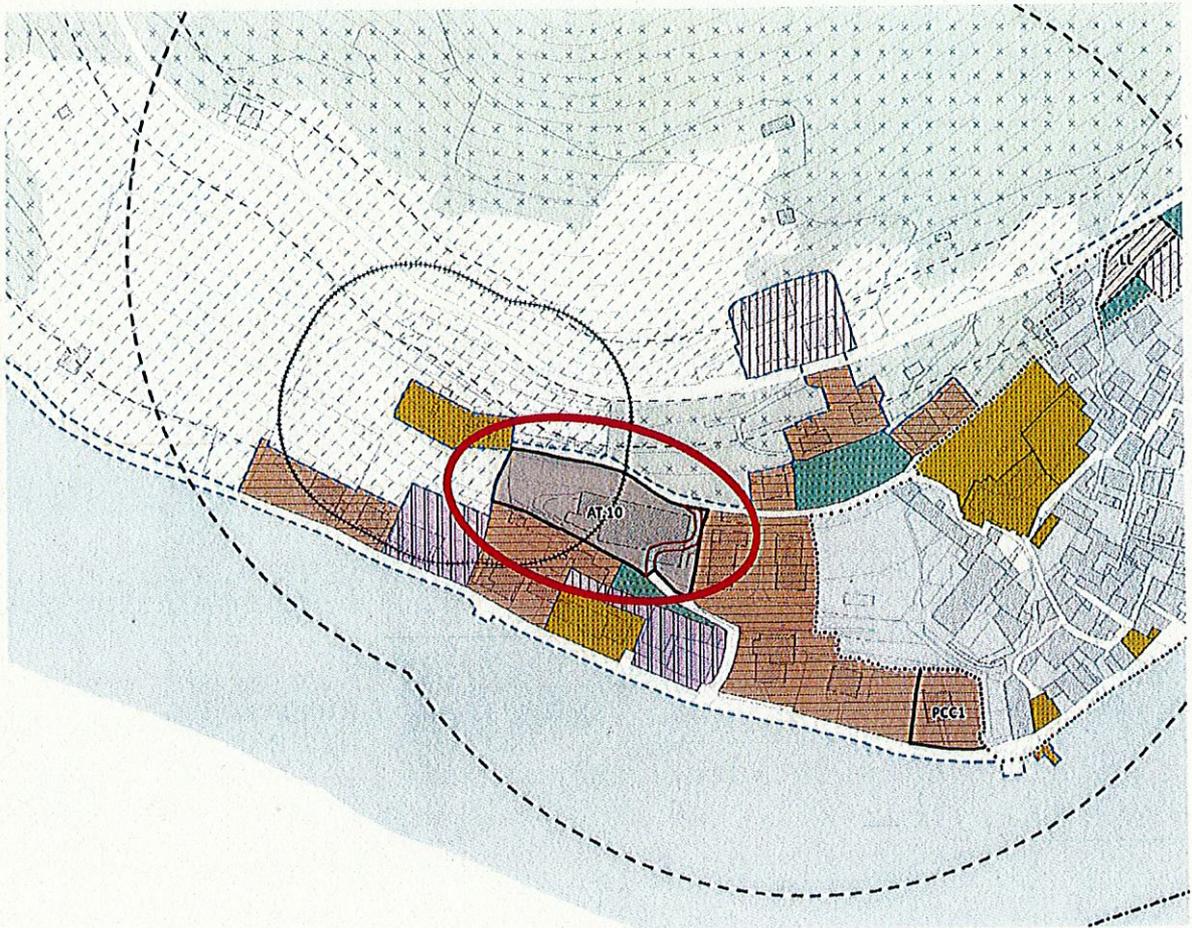
Monte Isola li 15/02/2024

L'Amministratore Ribola Retificio

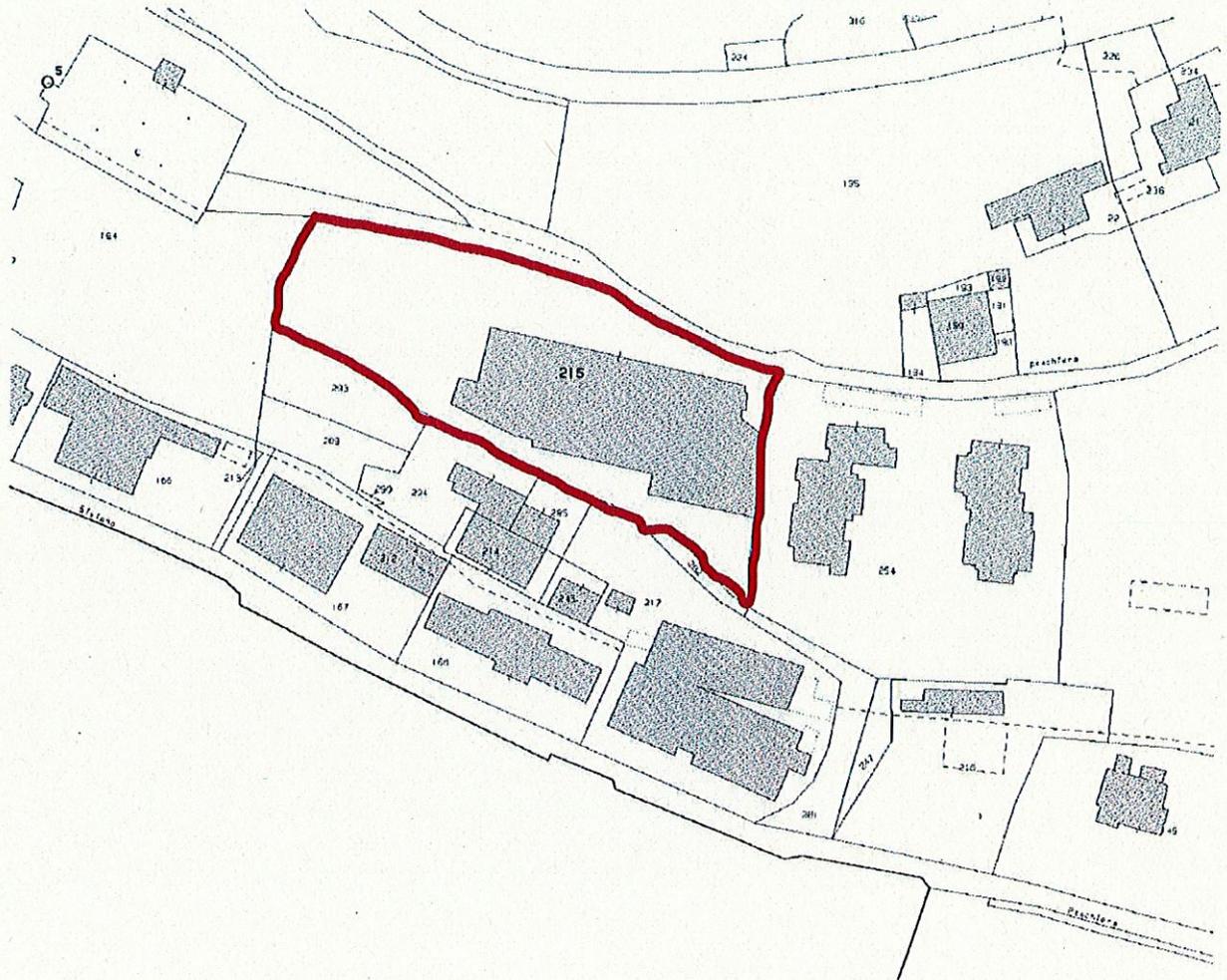
Ribola Enrico

A large area of the document is redacted with thick black horizontal bars. A thin blue line extends downwards from the bottom of the redacted area.

Estratto Tavola 1b - PdR



Estratto Mappa



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

SUGGERIMENTI/PROPOSTE

SPAZIO PER TIMBRO E PROTOCOLLO



MARCA DA BOLLO DA 16 EURO



COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N. 0001260/2024 del 16/02/2024

All'Ufficio Tecnico del
Comune di Monte Isola
Localita' Siviano,76
25058 Monte Isola (BS)

Il sottoscritto Paolo Archini

in qualità di legale rappresentante di "Hotel Bellavista Meuble" proprietario dell'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Monte Isola al Fgl.Nct/3 Mappale 118 Sub.1-2-3

PRESENTA

ai sensi dell'Art.13 della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. " Legge per il Governo del Territorio",il seguente **suggerimento-proposta al Piano di Governo del Territorio (PGT)**

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

Catasto fabbricati

Fgl.Nct/3 Mapp. 118 sub.1-2-3

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda:

Piano delle Regole

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Considerato che attualmente l'immobile oggetto di osservazione si trova in:

Art. 39 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RICETTIVA TURISTICO - ALBERGHIERE

1. Finalità e obiettivi

1.1 Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente ricettive turistico-alberghiere e a pubblici esercizi delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole realtà in ambiti consoni al sistema di contesto.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F5 Parcheggi – PP

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono

sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri

Indice edificabilità fondiaria (IF): 0,85 mq/mq con possibilità di incremento del 30% nei lotti saturi¹⁰

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 11,50 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente

se maggiore

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 18.

9 Non cumulabile con eventuali altre premialità calcolato in rapporto alla SL esistente autorizzata. -Dell'ampliamento consentito non potranno beneficiare gli edifici che alla data di entrata in vigore delle presenti norme hanno già utilizzato

l'incremento volumetrico consentito dalle NTA previgenti (potranno comunque beneficiare della parte residua fino al raggiungimento del 30%).

10 lotti saturi alla data di adozione della presente variante.

Art. 18 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Fatto salvo per le parti di territorio interessate dagli interventi sottoposti a Pianificazione attuativa, di cui ai successivi commi, in tutto il territorio comunale le previsioni del PGT, sono attuate ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale mediante il ricorso ad interventi diretti così come definiti dall'art. 3 lettere a, b, c, d, e del DPR 380/2001. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno attivati previa approvazione di atto di pianificazione intermedia (piano attuativo, PII ecc..) secondo i disposti di cui al presente articolo.

2. Sotto il nome di Pianificazione Attuativa vanno intesi, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli strumenti di pianificazione, sia di iniziativa pubblica che privata:

- a) Piano Attuativo - PA
- b) Piano Particolareggiato - PP
- c) Programma Integrato di Intervento - PII
- d) Piano di Recupero - PR
- e) Sportello Unico Attività Produttive - SUAP
- f) Piano per l'Edilizia Economica Popolare - PEEP

3. Anche se non puntualmente individuati nel PGT per gli interventi superiori alle soglie sotto riportate vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo (PA) o, per i casi espressamente previsti dalla l.r. 12/2005 art. 14 comma 1 bis, di Permesso per Costruire Convenzionato (PCC) avente la finalità di adeguamento del livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo:

1. Per nuove costruzioni su aree residenziali con Superficie Fondiaria superiore a 3.000 mq;

2. Per nuove costruzioni su aree a destinazione produttiva - terziaria - commerciale con Superficie del lotto superiore a 5.000 mq;

3. Per interventi di ristrutturazione edilizia superiori a 1.000 mq di SL che prevedono la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime degli edifici;

Sono esclusi dall'applicazione del presente comma gli interventi la cui natura pianificatoria derivi da strumenti attuativi conclusi (Piani attuativi, Piano di lottizzazione, ecc...)

5. È da ritenersi sempre soggetto a PdCc (permesso di costruire convenzionato), l'intervento che per essere attuato deve dotarsi della necessaria sufficienza urbanizzativa.

6. Con riferimento allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo nel caso in cui gli adempimenti convenzionali possano essere

soddisfatti mediante completa monetizzazione da assolversi al rilascio del Permesso di Costruire o mediante rateizzazione da garantirsi mediante opportune garanzie previste dalla legislazione.

7. Per i comparti soggetti a pianificazione attuativa, fino all'approvazione dei citati strumenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

9. Anche se non puntualmente identificato dagli elaborati di PGT gli ambiti soggetti a Pianificazione attuativa

potranno essere attivati per stralci senza che ciò costituisca variante al PGT, sulla base di un progetto unitario "Masterplan" che ne definisca la congruenza complessiva e la fattibilità graduale connessa alle opere di urbanizzazione ed alle opere di mitigazione e compensazione ecologica, da sottoporre all'approvazione della Consiglio Comunale. La presentazione del Masterplan deve essere corredata, anche per le parti che vengono trasformate/attivate in fasi successive, dalla documentazione progettuale di **livello preliminare riguardante le opere di urbanizzazione; a tal proposito l'approvazione del Masterplan costituisce dichiarazione di pubblica utilità per le aree interessate.**

10. Gli interventi soggetti a Pianificazione Attuativa o Permesso per Costruire Convenzionato attivati ai sensi dell'Art. 18, dovranno essere corredata da specifico elaborato attuativo della REC così come disciplinato dall'Art. 7 delle presenti NTA. Tale elaborato darà conto degli interventi promossi stabilendo fin da ora che gli stessi assumono valore di "standard urbanistico di qualità" di cui al successivo Art. 53.

VISTO CHE

L'immobile presenta una copertura realizzata con una terrazza calpestabile e un tetto a una falda in legno con copertura in tegole.

CHIEDO

La possibilità di uniformare la copertura dell'immobile mediante un ampliamento della terrazza esistente, in sostituzione della copertura a falda.

La nuova terrazza verrà realizzata con aspetto uguale a quella esistente.

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

- Estratto P.G.T.
- Documentazione fotografica

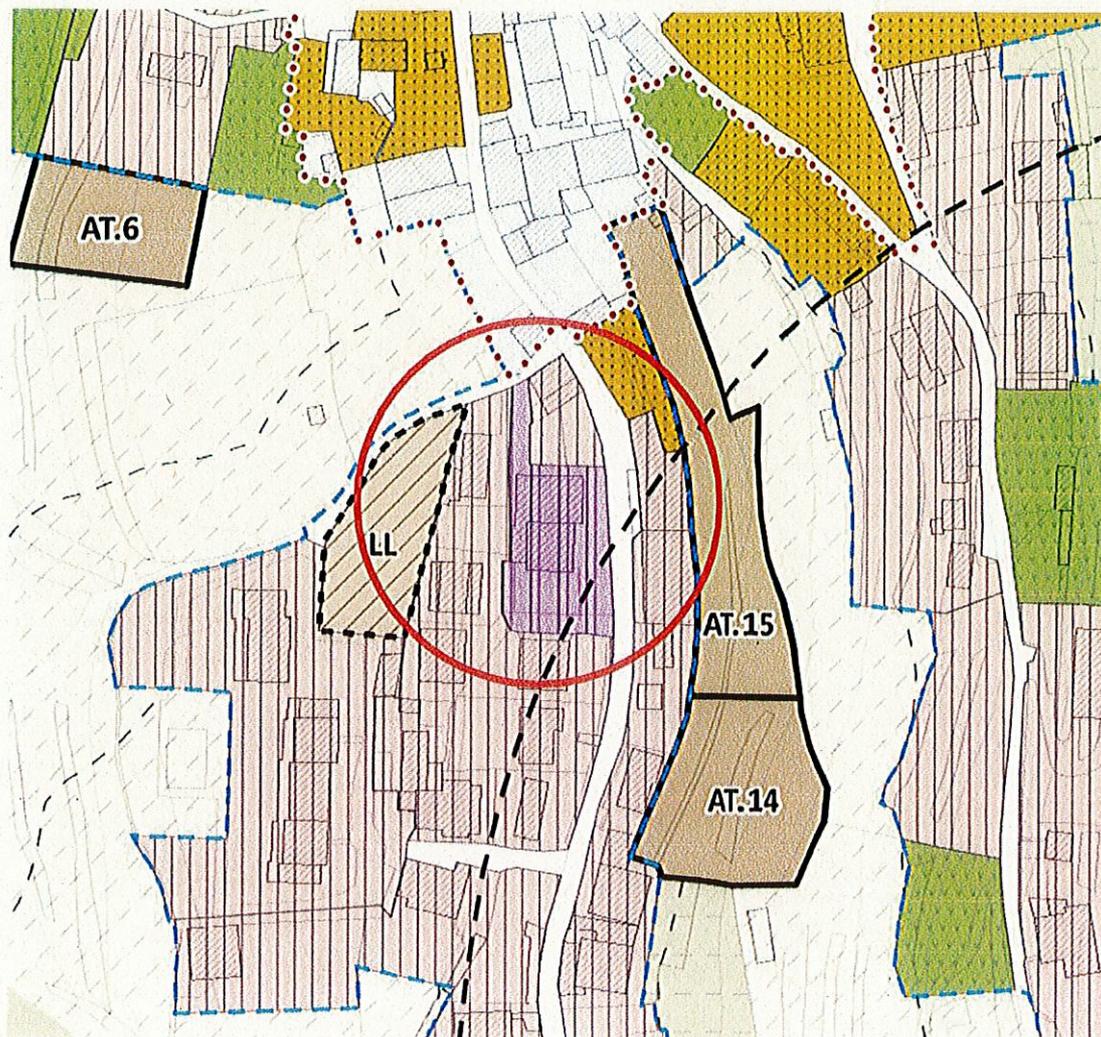
Monte Isola, 14/02/2024

Il sottoscritto

[Redacted signature area]

• ALLEGATI

ESTRATTO P.G.T.



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico - alberghiere (Art. 39)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









Spett.le **COMUNE DI MONTE ISOLA**
Località Siviano, 76
25050 Monte Isola (Bs)

E p.c. **UFFICIO TECNICO COMUNALE**

OGGETTO: OSSERVAZIONI al nuovo P.G.T. adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 11.12.2023,

Il sottoscritto Dalmeri Girolamo, [redacted],
[redacted] in qualità di proprietario dell'immobile residenziale, e dei terreni circostanti, sito in località Menzino, in prossimità della Rocca Martinengo, meglio contraddistinto a catasto fabbricati al Fg. 13 al mappale 83.

Premesso che tale immobile risulta essere ad uso residenziale e che nel nuovo Piano di Governo del Territorio lo stesso è inserito in zona "Ambiti agricoli di Tutela" (art. 44 delle NTA);

viste le ristrette metrature del cespite, si renderebbe necessario ricavare ulteriore spazio da adibire a cantina al fine di godere ed usufruire più comodamente dell'unità immobiliare;

visto che alcuni immobili ricadenti nella medesima zona urbanistica sono identificati come ambiti per i quali sono previste delle norme dedicate.

CON LA PRESENTE

Chiede a codesta spettabile Amministrazione la possibilità di fare ricadere il proprio immobile in un ambito, rendendo possibile la realizzazione, in adiacenza all'immobile di proprietà, di un locale interrato avente superficie pari a 20,00 mq. da adibire a cantina, in modo tale che la costruzione non incida sui parametri urbanistici del lotto.

Ringraziando per la disponibilità dimostrata si coglie l'occasione per porgere distinti saluti

Monte Isola, 15/02/2024

In fede

[redacted signature area]

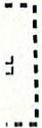
Allegati:

- Estratto mappa
- Estratto nuovo PGT

COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N. 0001261/2024 del 16/02/2024



AREE ILLI IIBICI I



Disposizioni particolari



Ambiti normati dal Piano dei Servizi



Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi (Art. 46)



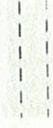
Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio

Ambiti normati dal Documento di Piano



Ambiti di Trasformazione (Art. 56)

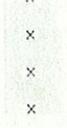
Ambiti del sistema extraurbano



Ambiti agricoli produttivi (Art. 42)



Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica (Art. 43)

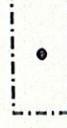


Ambiti agricoli di tutela (Art. 44)

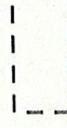
Vincoli amministrativi e di legge



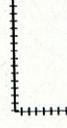
Fascia di rispetto della viabilità esistente (Art. 16)



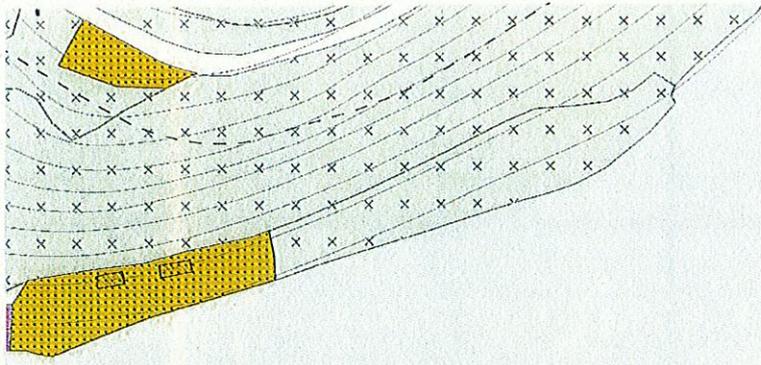
Fascia di rispetto e zona di tutela assoluta dei pozzi (Art. 17)



Fascia di rispetto degli allevamenti (Art. 8)



Fascia di rispetto cimiteriale (Art. 14)



Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO LUCARELLI

Vis. tel. (0.90 euro)



N=5061200

E=1583400

1 Particella: 83

Comune: (BS) MONTE ISOLA
Foglio: 13
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica: T308777/2024
15-Feb-2024 16:46:2

BI.P srl

Spett.le
Comune di Monte Isola
loc. Siviano
25050 Monte Isola (Bs)

Pec: protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

Mail: tecnico@comune.monteisola.bs.it

Iseo, 14-02-2024

Oggetto: osservazione al PGT

La sottoscritta Patrizia Bianchi, [REDACTED] della società Bi.P srl, proprietaria dell'immobile (ex Residence Vittoria) sito in Sensole individuato al mapp.134 del fg.13 del NCT del comune,

con la presente chiede:

- La possibilità di inserire nello strumento urbanistico (PGT, Regolamento Edilizio e/o Regolamento di polizia idraulica) la possibilità di sopraelevare parte di edificio esistente ubicato all'interno della distanza di 10 metri dal confine del lago, in considerazione del fatto che tale sopralzo non altera la regolamentazione della tutela delle acque.

Cordiali Saluti

Patrizia Bianchi

BI.P srl


COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N.0001263/2024 del 16/02/2024



BI.P srl



Monte Isola, 15 febbraio 2024

COMUNE DI MONTE ISOLA
Provincia di Brescia
protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

17 FEB. 2024

Prot. n. 1271

Anno Titolo Classe Sottocl. Fasc.

Comune di Monte Isola
Località Siviano, 76
25050 – Monte Isola (BS)

Egr. Sig. Sindaco Fiorello Turla

OGGETTO: Osservazione alla variante PGT adottata con DCC n.36 del 11/12/2023

A seguito dell'adozione della variante al PGT ed alla possibilità di presentare osservazioni fino al 17 febbraio 2024, il sottoscritto **Marco Taiocchi**, in qualità di proprietario del mappale n.202 censito al NCTR Fg.7 in località Masse, presenta la seguente osservazione.

CONSIDERATO CHE

- all'interno del mappale n.202 non è presente alcuna viabilità pubblica, come peraltro risulta evidente anche dall'estratto catastale allegato alla presente istanza;
- in data 17 luglio 2006 è stata protocollata in comune una "Comunicazione" inerente alla "sistemazione con allargamento della strada vegetale di cui al mappale 1929 che da via Masse porta al fabbricato deposito" da parte di mia madre, a quel tempo proprietaria del mappale in oggetto;
- in seguito alla deliberazione di Giunta Comunale n.55 in data 24/05/2021 con cui è stato avviato il procedimento per la redazione della variante generale al PGT vigente il sottoscritto in data 8 giugno 2023 con prot. comunale n.3556 ha presentato regolare istanza con cui si chiede di correggere la cartografia relativa allo strumento urbanistico generale stralciando la viabilità erroneamente indicata nelle tavole di piano e riclassificando l'intero mappale n.202 all'interno delle aree agricole.
- nel PGT adottato non è stata presa in considerazione in quanto nelle tavole del Piano delle regole nulla è cambiato;

OSSERVA CHE

Si tratta sicuramente di un errore cartografico dovuto alla base cartografica utilizzata per la redazione del PGT in quanto l'aerofotogrametrico in automatico ha rilevato come strada il percorso di accesso al fabbricato. Si ribadisce quanto già evidenziato in occasione dell'istanza sopraccitata e cioè che non si tratta di strada pubblica ma di un percorso privato è stato sistemato e allargato dal proprietario al solo fine di renderlo percorribile da mezzi per il trasporto di masserizie.

Ciò è dimostrato anche dagli estratti catastali allegati alla presente osservazione i quali confermano che si tratta di un mappale di proprietà privata e non rilevano l'esistenza di alcuna strada.

E' chiaro pertanto che tale percorso non possa essere qualificato quale viabilità pubblica, tanto più che per rendere possibile tale intervento il fondo della strada è dovuto necessariamente rimanere in "nuda terra"

Per tutto quanto ciò premesso, pertanto si chiede di correggere la cartografia relativa allo strumento urbanistico generale stralciando la viabilità erroneamente indicata nelle tavole di piano e riclassificando l'intero mappale n.202 all'interno delle aree agricole.

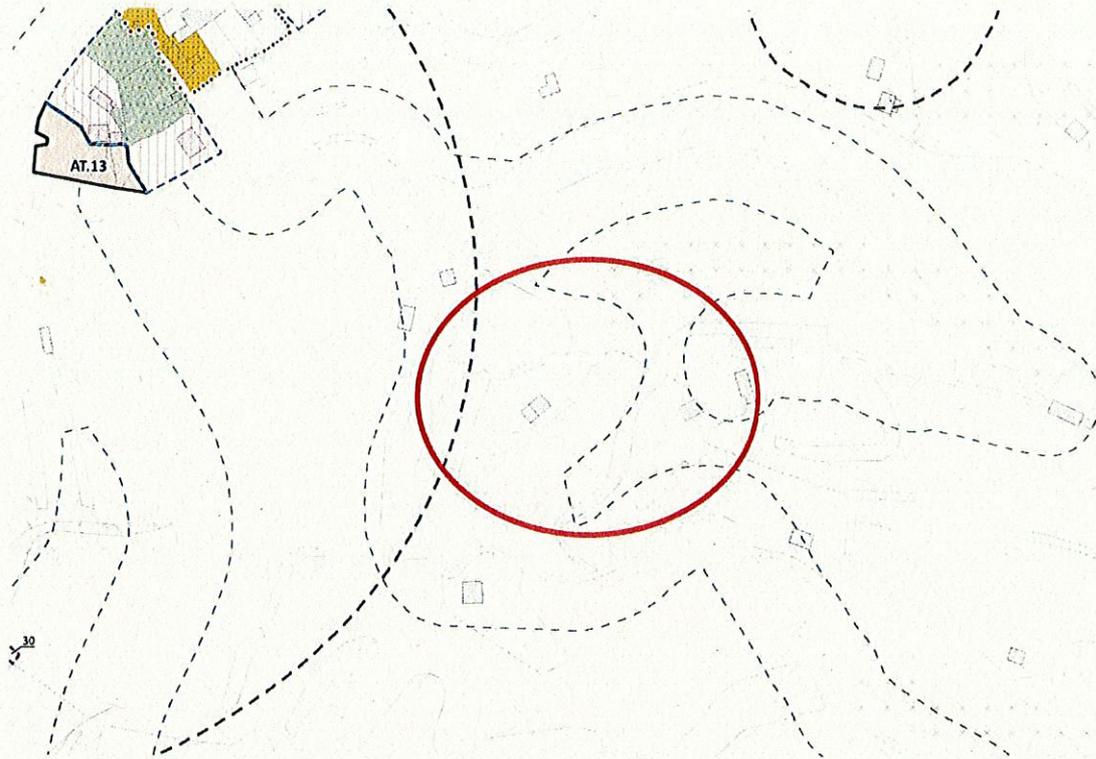
Rimanendo a disposizione per un incontro con l'Amministrazione Comunale, a fornire eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, e confidando in un favorevole accoglimento, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Si allegano:

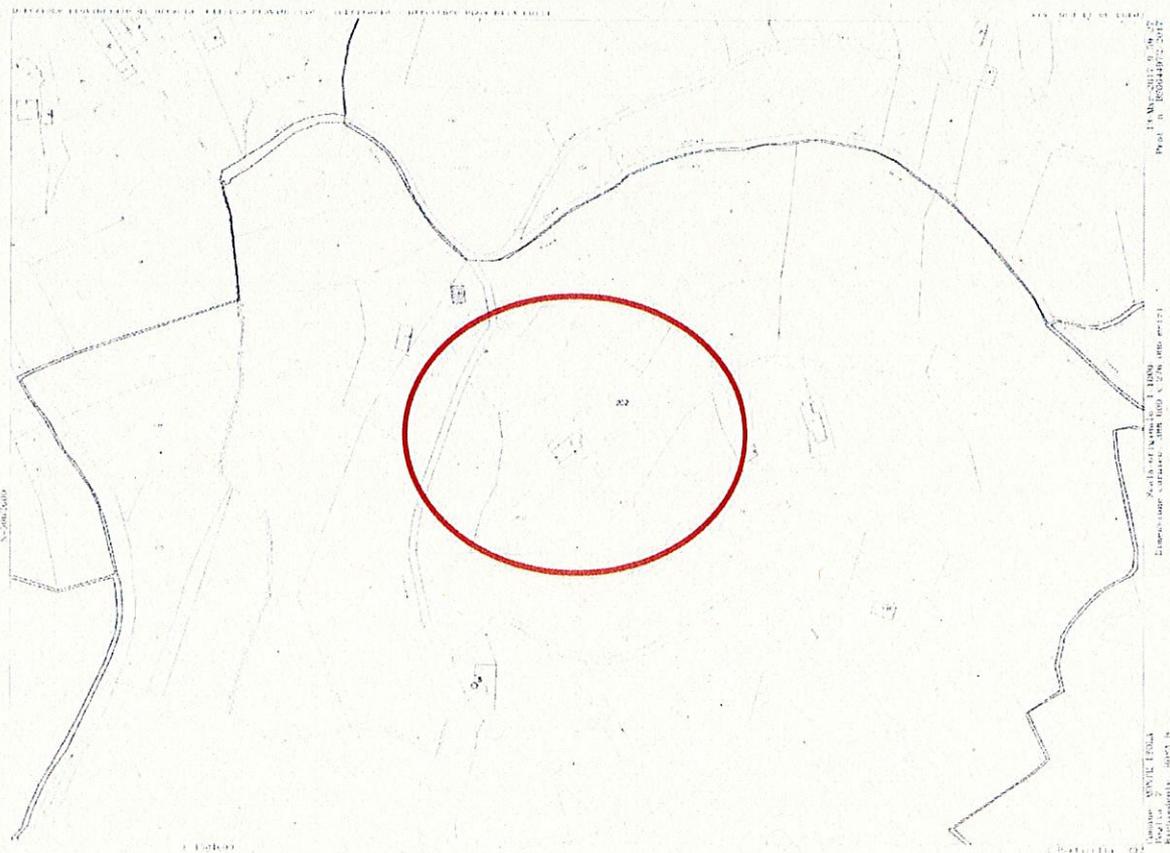
- Estratto PGT adottato;
- Estratto mappa catastale;
- Estratti Comunicazione dell'anno 2006;
- Fotocopia carta di identità.

Il proprietario
Marco Taiocchi

ALLEGATO 1 – ESTRATTO PGT ADOTTATO



ALLEGATO 2 – ESTRATTO MAPPA CATASTALE



ALLEGATO 3 - COMUNICAZIONE "SISTEMAZIONE CON ALLARGAMENTO" DEL SENTIERO

Archetti Rita
Curno

Via Repubblica n 30

Tel 035 614356

Spett.

Comune di Montisola
tramite Fax 030 9825078

Oggetto: Comunicazione

~~Il sottoscritto Archetti Rita~~
~~tel. 035 614356~~
facendo seguito ai colloqui verbali
avuti nel Comune di Monte Isola Sabato 15 Luglio u.s. con
la presente comunica che Sabato e Domenica 22/23 Luglio
procederà alla sistemazione con allargamento della strada
vegetale di cui al mappale 1929 che da Via Masse porta al
fabbricato deposito di cui all'allegata planimetria.

Attualmente detta strada vegetale è solo un sentiero
sconnesso, si tratta solo di renderlo percorribile con
un piccolo mezzo per il trasporto di masserizie. Si assicura
che il fondo rimarrà solo nuda terra.

Grazie dell'attenzione

In Fede
Archetti Rita

Archetti Rita

N 6 Fogli
questo compreso



Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune **MONTE ISOLA**

C.T. Sez. Fgl. **7** Mapp. **5**

Via/piazza **MASSE**

C.E.U. Sez. Fgl. Mapp.

ESTRATTO DI MAPPA

scala 1: 1000

Tipo mappale n. **1929** del **4-03-1999**



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

9-06-1999

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.

Firma e timbro

RAPPORTO OPERATIVO

PER: MICRNIDO MARAMEO CURN

17-LUG-2006 19:38
035611628

TRASMISSIONE

DATA INIZIO DESTINATARIO

PAG.

ORA

NOTE

17-LUG 19:31 0309825078

7

6:17" OK



AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA

ALL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI MONTE ISOLA

OGGETTO: OSSERVAZIONE IN MERITO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DELL'11/12/2023

Con la presente, la sottoscritta geom. TURLA Monica [redatto] iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia [redatto] [redatto] in qualità di tecnico operante sul territorio di Monte Isola,

CHIEDE

Vengano sciolti alcuni dubbi sorti visionando il PGT in oggetto.
Di seguito le perplessità e le richieste della sottoscritta

E
COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N. 0001275/2024 del 17/02/2024

1) Art. 32 NTA Nuclei di antica formazione

Con questo PGT i NAF sono stati raggruppati in tre grossi nuclei principali presuppongo in base alle caratteristiche dei fabbricati, mantenendo le schede di intervento del PGT vigente

Per le sopraelevazioni, entro il limite massimo di 50 cm per il riutilizzo ai fini abitabili del sottotetto, si chiede di specificare le distanze da mantenere dai confini, strade e dai fabbricati limitrofi, specialmente per le pareti finestrate.

E se tra due fabbricati che si fronteggiano, ci fosse interposta la via pubblica???? Come ci si comporta in termini di distanze???

L'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.nello specifico distingue:

1. **Zone A:** per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti;
2. **Nuovi edifici ricadenti in altre zone:** è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di **10 metri** tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
3. **Zone C:** è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la **distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto**; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 metri lineari.

Leggendo questo articolo sembrerebbe che nelle zone A non venga rispettata la distanza minima di 10 mt tra le pareti finestrate, ma questo perché si interviene sull'esistente, ma se ci fosse un sovrizzo equiparato a nuova costruzione, come ci si comporta?

Stessa cosa per i fabbricati classificati con il codice 3D3

Per questi edifici, il tetto può appoggiare sulla soletta ed essere sovralzato fino all'ottenimento dei requisiti specificati nella lr del 2005, oppure devo partire da un sottotetto già esistente??? Anche per questi casi, valgono le domande fatte prima in termini di distanza.

Al comma 5.4 ci sono edifici che non sono corpi edilizi di carattere accessorio o superfetazioni, ma sono dei veri e propri immobili, specialmente quelli classificati in 4D1-4D2-4D3-4D4-4D5-4D6 tanto è vero che nel vecchio PGT questi potevano essere ampliati del 5% per adeguamenti e potevano essere sovralzati di mt. 1,00 al fine del riutilizzo ai fini abitativi del sottotetto. Si può fare qualcosa affinché gli immobili classificati nelle schede suddette possano riavere la possibilità di essere ampliati????

Per gli edifici o accessori non rintracciabili nelle schede tecniche, come ci si comporta????? Si possono sistemare lo stesso o devono essere lasciati così come sono??????

2) Art. 33, 34 e 35 NTA ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale

I due articoli 34 e 35, al comma 1, finalità e obiettivi, hanno identica dicitura iniziale, è corretto????

Se ci si trova in un lotto singolo, con eretto un'immobile, si applica l'indice fondiario al terreno, e si sottrae la sup. lorda esistente, in modo tale da poter vedere se si può ancora ampliare o se i lotti sono saturi.

Se dai calcoli dovesse risultare che il lotto non è saturo, ma mancano pochi metri affinché lo sia, come ci si comporta?

Si può utilizzare solo questo piccolo ampliamento o si può utilizzare anche la possibilità di ampliamento del 30% sull'esistente???

In queste zone, è possibile il recupero del sottotetto???? In quale misura???

Mantenendo le distanze da confini e fabbricati o salendo con perimetro attuale????

Quando invece ci si trova di fronte ad un complesso immobiliare, che possa essere il Residence Villaggio o la Baia del Silenzio, oppure un gruppo di case a schiera, piuttosto che un villaggio turistico, dove le unità immobiliari sono accorpate, cosa prendo come riferimento per il calcolo degli ampliamenti possibili????

Qui ogni unità immobiliare ha il suo pezzettino di giardino esclusivo e poi ci sono le aree comuni, a cosa ci si riferisce per i calcoli? Al giardino esclusivo di ogni singola U.I. ? E se sopra l'unità immobiliare oggetto d'intervento, c'è un'altra proprietà che insiste anch'essa sul giardino dell'unità sottostante, come ci si comporta????

3) Art. 40 NTA ambiti per attività ricettive all'aria aperta

Mi è stata chiesta la possibilità di impiantare villaggi turistici campeggi, anche su lotti non già occupati da attività ricettive all'aria aperta. (Per questo problema, è stata presentata osservazione a nome del committente)

4) Art 43 NTA Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica

Leggendo la norma sembra che in questi ambiti, nemmeno l'imprenditore agricolo possa realizzare nuove strutture, ma debba attenersi all'ampliamento di quelle esistenti.

Si chiede di specificare se anche per le aziende agricole già stanziate sul territorio montisolano vige questa restrizione, oppure questo vale solo per le aziende agricole di nuovo impianto.

In tal caso, mi è stato chiesto che anche le nuove aziende agricole possano, in queste zone realizzare nuove strutture.

A pag. 43 delle NTA, al comma 2.1 non c'è articolo di riferimento.

Per quanto riguarda, i centri ippici: possono essere realizzati ex novo oppure anche qui bisogna sistemare le costruzioni esistenti ?????

5) Art. 44 NTA Ambiti agricoli di tutela

Il comma 2.1 dice che non è consentita la costruzione di nuovi complessi agricoli, poi nel comma 2.3 dice che le aree ricomprese negli ambiti di tutela sono computabili al fine edificatorio secondo gli indici di cui all'art. 42.

Anche qui vale il fatto che l'azienda agricola sia già esistente o meno, sul territorio montisolano?

6) Art. 45 Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola

Nel caso di edifici extragricoli, quando è stato accertato che sono edifici costruiti ante 67 o legittimati da titolo autorizzativo, è possibile l'ampliamento della slp esistente del 20%

In questa tipologia di fabbricato, può essere compreso il classico rustico una volta adibito a stalla e fienile, in pietra, con annessi circostanti??? Per questa tipologia di fabbricati è sempre ammessa la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e ampliamento???

La SLP è da intendersi del solo fabbricato costruito in pietra o mattoni o anche degli annessi quali: porticati, baracche, o simili????

Qual è la superficie lorda riconvertibile e utilizzabile l'ampliamento????

Comma 6 attrezzature a servizio della conduzione agricola del fondo

In merito ai depositi che si possono costruire in zona agricola anche per i non IAP: possono essere costruiti su tutte le aree agricole? Ambiti agricoli produttivi, ambiti agricoli salvaguardia paesaggistica, ambiti agricoli di tutela??? Oppure su alcune di queste zone non possono essere costruiti???

Il committente che non abbia 5000 mq di fondo agricolo, può " farsi prestare" la metratura necessaria per raggiungere tale superficie da terzi??? Naturalmente sempre vincolando i terreni anche dei terzi????

Nel computo vanno tenute conto anche le strutture esistenti, quindi se il committente ha sui suoi lotti già un deposito o un rustico, non può realizzare queste nuove costruzioni???

E se queste costruzioni esistenti fossero sempre di proprietà, ma su lotti che eccedono i 5000 mt e quindi non computabili per la realizzazione degli stessi, come ci si comporta???

Per la realizzazione di questi nuovi depositi, che distanze si devono tenere dai confini e dalle strade??? Mt 5,00???

7) CHIUSURE PORTICI E LOGGE pag. 44 Regolamento Edilizio

La norma dice che per incremento della classe energetica si possono chiudere logge e porticati (Non nei NAF)

La chiusura di questi porticati o loggiati esistenti, comporta il rispetto delle distanze dai confini??

Se io ho un porticato a confine, posso chiuderlo senza dover chiedere il permesso ai vicini????

Si chiede venga specificato il discorso di distanze nel caso vengano chiusi porticati o loggiati esistenti.

8) RIPOSTIGLI DA GIARDINO IN ZONE NON AGRICOLE (pag. 55 Regolamento edilizio)

Comma 2

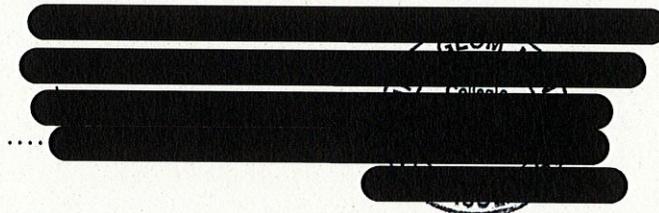
Si chiede di raddoppiare le dimensioni dei ripostigli da giardino: mq. 4,00 nelle zone A e mq. 8,00 nelle altre zone

Per quanto riguarda le distanze dai confini, il codice civile, parla di distanza dalle costruzioni, anche queste sono assimilate a costruzioni? Anche se non fisse sul terreno e smontabili in qualsiasi momento???

In tal caso la distanza da tenere dai confini è di 3 mt????? (Art. 873 CC)

Oppure possono essere realizzate anche a confine e ad una distanza inferiore????

.....

A large area of the document is redacted with thick black horizontal bars, obscuring the signature and any text underneath. The redaction covers approximately five lines of text.

Monte Isola 16/02/2024

Si inviano in allegato le osservazioni al Piano di Governo del Territorio adottato il 20 dicembre 2023 e reso disponibile per le osservazioni il 19-1-2024, con la documentazione allegata.

Distinti saluti
Ekofin Srl

COMUNE DI MONTE ISOLA Protocollo Generale	E
Protocollo N. 0001281/2024 del 17/02/2024	

Ekofin Srl

Roma 16 febbraio 2024



Al Sindaco del Comune di Monte Isola (BS)

Località Siviano n. 76

25050 - Monte Isola (BS)

Comunicazione a mezzo pec:

protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

Comunicazione via mail:

segreteria@comune.monteisola.bs.it

Oggetto: osservazione al nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 36 dell' 11 dicembre 2023.

DATI DEL RICHIEDENTE

Il sottoscritto BRANDIMARTE FABIO

[REDACTED]

a nome e per conto

della Società EKOFIN s.r.l.

[REDACTED]

in qualità di proprietaria

PRESENTA

ai sensi e per gli effetti dell'art. n. 13, comma 4, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. " Legge per il Governo del Territorio ", le seguenti osservazioni:

- inerente specifica area di proprietà

DATI GENERALI DELL'AREA DI PROPRIETA'

Indirizzo: LOCALITA' MENZINO - 25050 MONTE ISOLA (BS) Dati catastali: Foglio n. 9 - Mappale n. 262

Atti specifici di riferimento

- Documento di Piano Tav. n. DP 2 - DP 4 - DP 7 - DP 9
- Piano dei Servizi Tav. n. PS 1b
- Piano delle Regole Tav. n. PR 2
- N.T.A. norme comuni ai DP - PS -- PR

COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N. 0001282/2024 del 17/02/2024

E

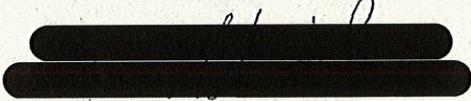
Oggetto e contenuti delle osservazioni

- si richiede la verifica e la correzione dell'elaborato grafico denominato DP – 7 Carta paesaggio: i beni architettonici vincolati sono posizionati in modo errato rispetto alla reale posizione (vedi per esempio il bene n. 28 ossia la Casa del Dottore che è indicata sul Mappale n. 263 nonostante nella realtà sia sul Mappale n. 3).
- vista la poca chiarezza e le contraddizioni riscontrate nell'esaminare l'intera documentazione che costituisce il PGT adottato, in relazione all'area di proprietà della scrivente, si richiede di rendere la stessa documentazione più comprensibile, magari per mezzo di chiarimenti specifici. In alcuni articoli (vedi art. n. 46 NTA per esempio) non si comprende ciò che si può e non si può fare e sui vari elaborati grafici, la stessa area di proprietà della scrivente (Mappale 262) viene identificata spesso in maniera tale da sembrare che abbia varie e/o opposte destinazioni, in un elaborato grafico come ambito del tessuto urbano consolidato in un altro in parte come superficie urbanizzata e in parte come area agricola o naturale, in un altro ancora come parchi e giardini e poi ancora come aree naturali, specificatamente:
 - a. Tavola DP2 -- Carta dei Vincoli - l'area ricade in ambito di tessuto urbano consolidato.
 - b. Tavola DP4 -- Consumo del suolo – una parte dell'area è "superficie urbanizzata", un'altra "area agricola o naturale"(?).
 - c. Tavola DP7 -- Carta del Paesaggio - l'area è considerata "parchi e giardini (PTCP).
 - d. Tavola DP9 -- Qualità dei suoli – area antropizzata.
 - e. Tavola del Piano dei Servizi PS1b- Servizi esistenti e di progetto – una parte è classificata "verde attrezzato" in ambito attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse generale.
 - f. Relazione Piano dei Servizi – a pagina 14 si parla di "realizzazione di nuova area verde a supporto degli ambiti territoriali a destinazione residenziale" (?)
- si richiede inoltre di attribuire un'unica destinazione all'intera area di proprietà (Mappale n. 262) a cui ora sono attribuite destinazioni differenti, di non chiara comprensione e quindi di difficile attuazione (verde privato e aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate rispettivamente dall' articolo n. 36 e dall'articolo n. 46, ecc.).
- si richiede infine che all'intero lotto di proprietà (Mappale n. 262) venga assegnata una destinazione tale da poter realizzare impianti sportivi, quali ad esempio campi da padel e campi da pallavolo con i relativi fabbricati accessori (spogliatoi e servizi igienici), al fine di attribuire un chiaro ed attuativo percorso di valorizzazione all'area oggetto della presente osservazione.

ELENCO ALLEGATI

- Copia documento di identità del legale rappresentante
- Ortofoto con individuazione dell'area di proprietà
- Estratto mappa con individuazione dell'area di proprietà
- Estratto P.G.T. adottato con individuazione dell'area di proprietà

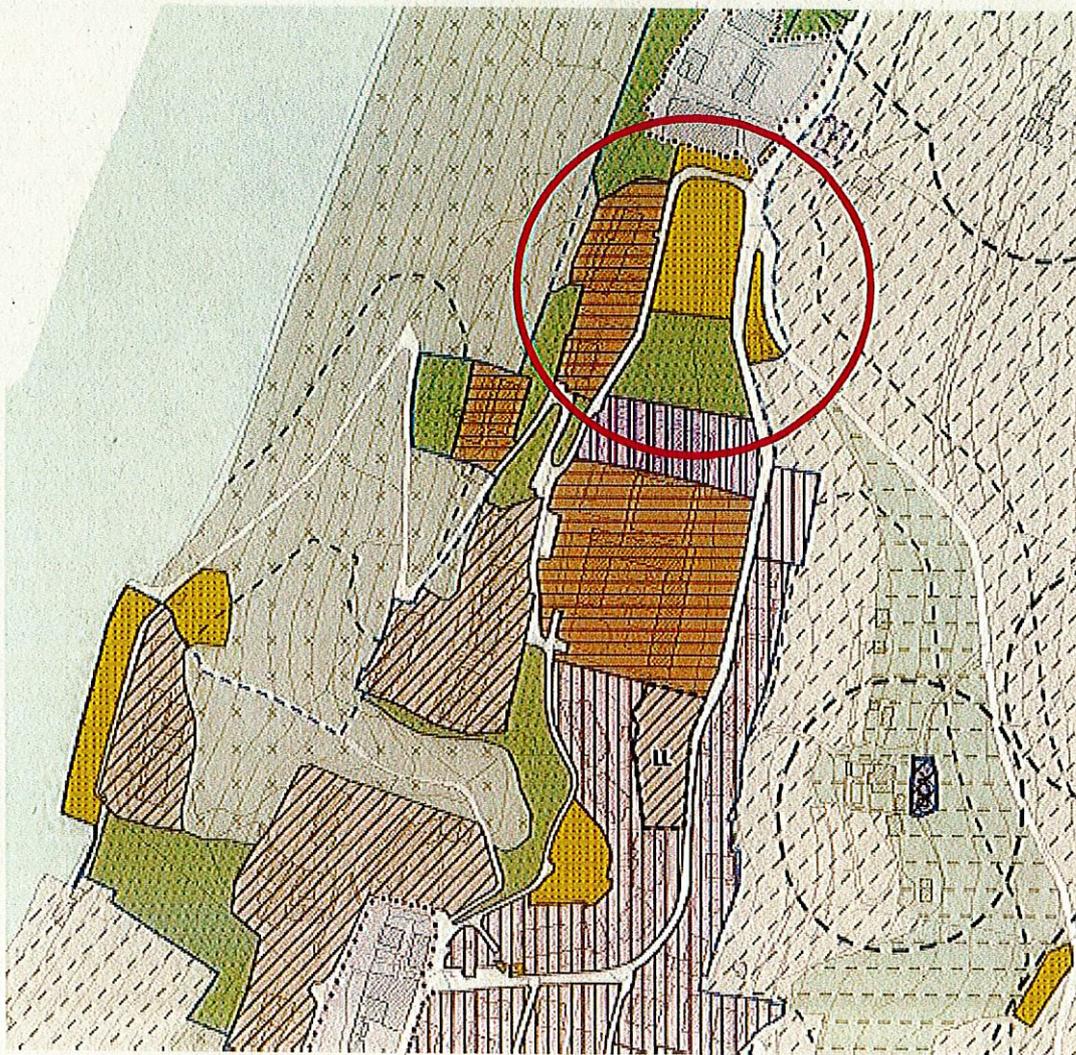
Ekofin Srl



ESTRATTO P.G.T. ADOTTATO

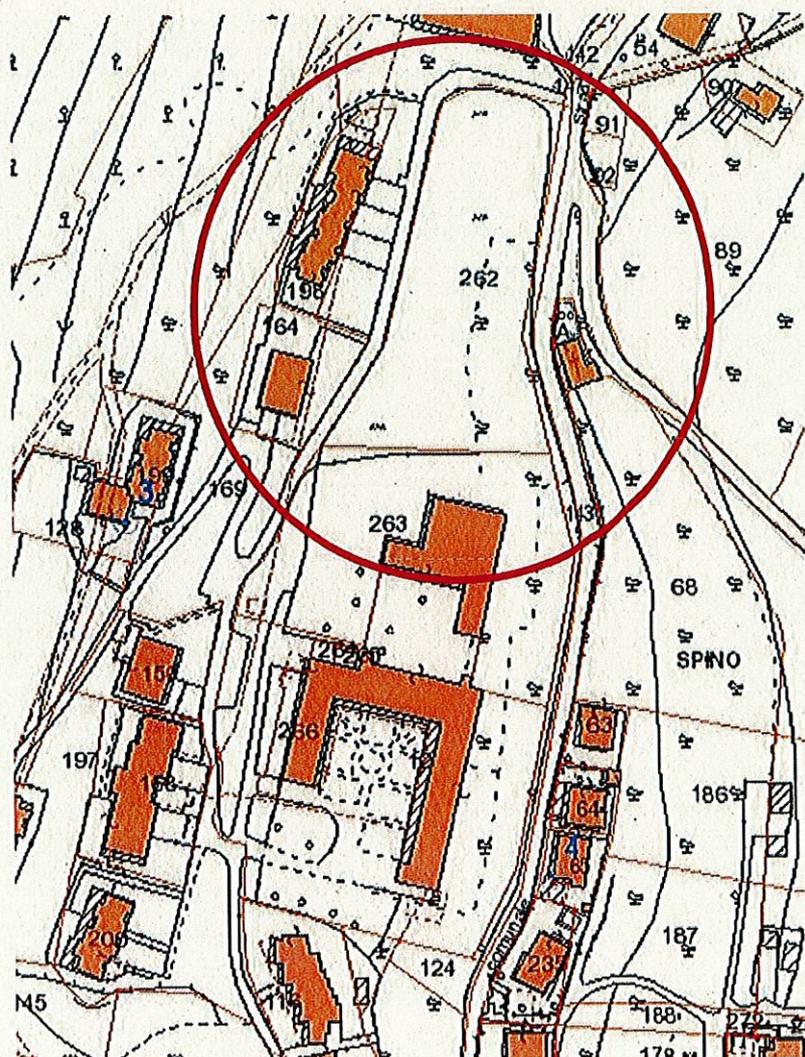
VP - VERDE PRIVATO (art. n. 36)

AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO
DISCIPLINATE DAL PIANO DEI SERVIZI (art. n. 46)



ESTRATTO DI MAPPA

Foglio n. 9 - Mappale n. 262



ORTOFOTO

LOC. MENZINO - MONTE ISOLA (BS)



Comune di Monte Isola
Località Siviano, 76
25050 – Monte Isola (BS)

Egr. Sig. Sindaco Fiorello Turla

Monte Isola, 16 febbraio 2024

OGGETTO: Osservazione alla variante PGT adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale del 11 novembre 2023 numero 36.

La sottoscritta **sig.a Venturelli Elisabetta**, proprietaria di un terreno ubicato nella località di Carzano del comune di Monte Isola e censito al NCTR al Fg 8, mappali n. 38 e 106, a seguito dell'adozione della variante al PGT avvenuta con Deliberazione comunale n.36 del 11 dicembre 2023, presenta la seguente Osservazione.

VISTO CHE

- la proprietaria del terreno, di seguito definita l'osservante, ha soggiornato presso il Campeggio nella frazione di Carzano del comune di Monte Isola per più di vent'anni, fino alla chiusura dell'attività.
- L'osservante ha acquistato nell'anno 2005 il terreno sopramenzionato coltivandolo ad olivo ed occupandosene personalmente nella sua cura e manutenzione.
- Il terreno ha una dimensione complessiva pari a circa 1.380 mq ed è prevalentemente classificato, secondo il Piano di Governo del Territorio di recente adozione, fra le "Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica" normate dall'articolo 44 della "Normativa Tecnica di Attuazione Corretta con le Controdeduzioni" (allegato A01PR_r02 del PGT vigente).
- Tali aree "svolgono funzioni strategiche di mitigazione e del contenimento dell'urbanizzato rispetto al sistema" e che "sono atte a mascherare le principali infrastrutture che intervengono nel territorio agricolo".
- All'interno di tali aree ci sono ambiti speciali normati da disposizioni particolari finalizzati all'assegnazione di una capacità edificatoria superiore ai normali indici di zona previsti, subordinati alla realizzazione di alcuni interventi di pubblico interesse.
- I mappali confinano ad est direttamente con la strada comunale Peschiera-Carzano, mentre ad ovest con un sentiero che collega la medesima strada Peschiera-Carzano con quella che sale verso la frazione di Novale.
- La conformazione dell'area è caratterizzata da una serie di terrazzamenti pianeggianti che dal sentiero degradano verso il lago.
- La proprietaria Venturelli Elisabetta, in seguito alla comunicazione pervenuta dal comune in data 29 dicembre 2009 con protocollo n.10708 ha già provveduto, a proprie spese, ad operare una verifica della stabilità del fronte roccioso e dei muri a secco in pietra ed a eseguire la relativa messa in sicurezza.
- Era già stata consegnata al comune (prot. 4209 in data 30 maggio 2007) una pratica avente per oggetto la "riparazione dei muri esistenti, nuovi muri, ampliamento accesso e sistemazione terrazzamenti in loc. Carzano" e che la stessa ha ottenuto parere favorevole sia dalla commissione edilizia comunale nella seduta del 31 luglio 2007 (prot. 6135 del 31 luglio 2007), sia, per silenzio assenso, dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio" a cui è stata inviata la pratica con protocollo n.6880 del 3 settembre 2007.
- Come si evince facilmente dalla documentazione fotografica allegata di seguito (foto n.1 e n.2), il sentiero comunale è in una situazione di compromissione, soprattutto per quanto riguarda la condizione dei muri a secco in pietra.
- Come si può osservare nelle fotografie n.3 e n.4, le pietre che eventualmente si staccassero dal muro di sostegno del sentiero comunale cadrebbero direttamente, oltre che nel terreno di proprietà della

richiedente, anche sulla strada comunale, tra l'altro proprio in coincidenza con una zona destinata a servizi pubblici quali il frantoio comunale, il centro multimediale, gli ambulatori destinati ai medici di guardia ed una piazzetta.

- Essendo passati molti anni dalla prima segnalazione, ed essendo state ignorate anche tutte le successive segnalazioni protocollate in questi anni, si mette in evidenza che la condizione del sentiero pubblico è peggiorata ulteriormente aggravando la situazione di pericolo lungo la strada comunale nella frazione di Carzano proprio in proprio in adiacenza al frantoio comunale ed alla zona destinata a servizi pubblici quale guardia medica e campo da gioco per bambini.
- Per tutti questi motivi, e soprattutto per la salute e la sicurezza delle persone, si ritiene assolutamente necessaria ed indispensabile la messa in sicurezza del muro di sostegno del sentiero
- Il terreno non è sottoposto a vincoli geologici né, tantomeno, idrogeologici che ne pregiudichino l'edificabilità (come è invece per quello confinante a sud), infatti non è inserito nelle aree considerate a rischio idraulico-idrogeologico, a rischio di dissesto e neppure tra i boschi.
- L'osservante, in caso di accoglimento della presente proposta, si rende disponibile ad eseguire a proprie spese la messa in sicurezza del sentiero comunale mediante la verifica ed il rifacimento del muro di sostegno, il suo ripristino ed una sua completa riqualificazione al fine di rendere migliore la fruibilità al pubblico passaggio.
- Tale intervento sarebbe realizzato con modalità d'attuazione da concordare con l'Amministrazione Comunale e con la Commissione Paesaggio del Comune, presumibilmente con muri in pietra locale a secco e con recinzione e/o staccionata in pali di legno.
- A seguito dell'avvio del procedimento della variante generale al PGT vigente, in data 1 luglio 2021 con prot. n.4506 è stata protocollata istanza con la quale si chiede che all'interno dei mappali di proprietà sia assegnata una **capacità edificatoria pari a 60,00 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale**, da attuarsi anche mediante un **Permesso di Costruire Convenzionato** o con l'introduzione di un ambito speciale (analogamente a quello n.28, previsto all'art. 44 delle NTA previgenti).

OSSERVA

Che all'interno dei mappali di proprietà sia assegnata una capacità edificatoria pari a 60,00 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale, da attuarsi anche mediante un Permesso di Costruire Convenzionato o con l'introduzione di un ambito speciale (analogamente a quello n.28, previsto all'art. 44 delle NTA del PGT previgente).

Tale capacità edificatoria risulta essere necessaria ai proprietari per la realizzazione di una unità abitativa che consentirebbe di soggiornare a Monte Isola in modo da avere la possibilità di continuare a prendersi cura del proprio terreno, visto che non è più possibile recarsi al campeggio.

In caso di non accoglimento della presente osservazione tale comunicazione deve essere intesa quale segnalazione di pericolo per la pubblica sicurezza di cadute massi dovute alle cattive condizioni del sentiero comunale.

Dal punto di vista della vincolistica, si evidenzia nuovamente, come si può dedurre anche dagli estratti allegati di seguito, che l'ambito in oggetto non è sottoposto a vincoli geologici né idrogeologici che ne pregiudichino l'edificabilità. Non si rilevano problematiche neppure a livello di Comunità Montana e provinciale, infatti tale area non è stata inserita nelle aree considerate a rischio idraulico-idrogeologico, a rischio di dissesto e neppure tra i boschi e tra le aree agricole strategiche individuate nella variante del PTCP di adeguamento alla LR 12/05 di recente adozione. In tale tavola, infatti, vengono classificate come "Ambiti esterni".

Il lotto non rientra nemmeno tra gli "Ambiti di elevata naturalità" ai sensi dell'art.17 del PTR, mentre una parte dei mappali rientra fra le aree boscate trasformabili per pubblica utilità, come definite in prima ipotesi dal Piano di Indirizzo Forestale (PIFF). Si evidenzia tuttavia che tale classificazione ne consente l'edificabilità.

Dal punto di vista urbanistico si osserva che la zona è contigua al "Tessuto Urbano Consolidato" in quanto sono già edificate sia le aree a monte (case Aler) sia le aree a valle lungo la strada Carzano-Peschiera. Inoltre l'ambito è già completamente urbanizzato, infatti tutte le urbanizzazioni sono già presenti sulla adiacente strada comunale Carzano-Peschiera.

Dal punto di vista del Paesaggio, l'area è indicata in "*Classe 4 - Sensibilità paesistica alta*" nella Carta delle Classi Finali di Sensibilità Paesistica" del PGT (tavola T10 AP-r00 del PGT vigente), ed inoltre l'intero territorio comunale è indicato fra le "Bellezze d'insieme" con Decreto Ministeriale del 26 settembre 1959 ai sensi dell'art. 136 comma 1, lettera c e d del D.lgs 22 gennaio 2004, n.42.

Per tali motivi il richiedente è consapevole che, anche alla luce delle ultime sentenze sulla "Opzione zero" della Soprintendenza, l'edificazione è subordinato al parere favorevole da parte della Soprintendenza, per cui si rende noto all'Amministrazione Comunale che, in caso di accoglimento della presente proposta, il richiedente si attiverebbe immediatamente per concordare delle soluzioni progettuali che ottengano parere favorevole sia da parte della Soprintendenza stessa che della Commissione del Paesaggio Comunale.

In merito a tale richiesta si segnala fin d'ora l'intenzione di eseguire tutti i lavori mantenendo le caratteristiche costruttive e le tipologie edilizie consone dello stato dei luoghi, cercando di limitare al massimo l'impatto paesaggistico e rendendosi disponibile al confronto con l'Amministrazione Comunale sia nella fase progettuale, sia nella discussione di eventuali alternative.

Si allega di seguito documentazione fotografica, mappa catastale estratto del Piano delle Regole del PGT vigente.

Rimanendo a disposizione per un incontro con l'Amministrazione Comunale, a fornire eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, e confidando in un favorevole accoglimento, colgo l'occasione per porgere distinti saluti

Il proprietario

Venturelli Elisabetta

.....

ALLEGATI

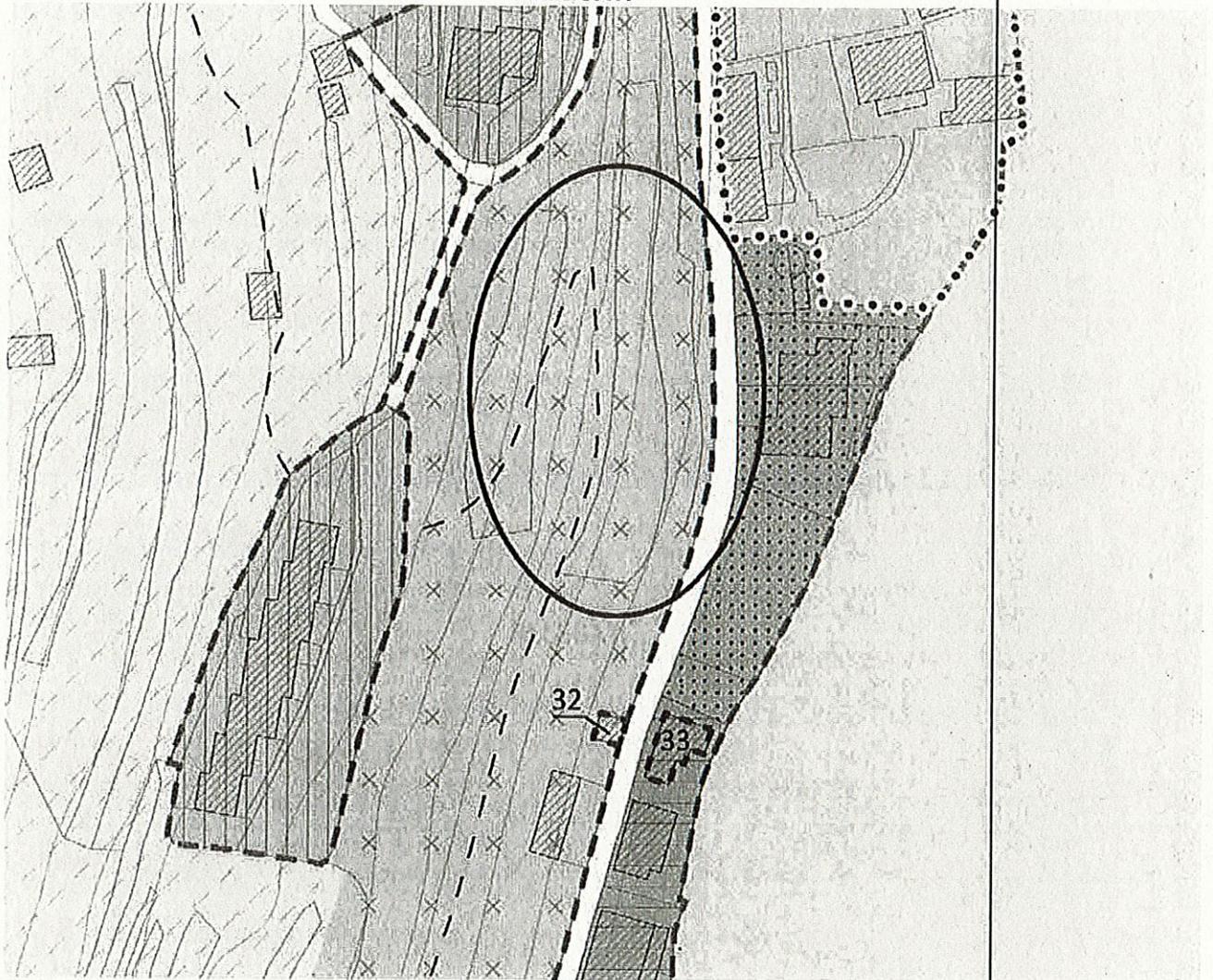
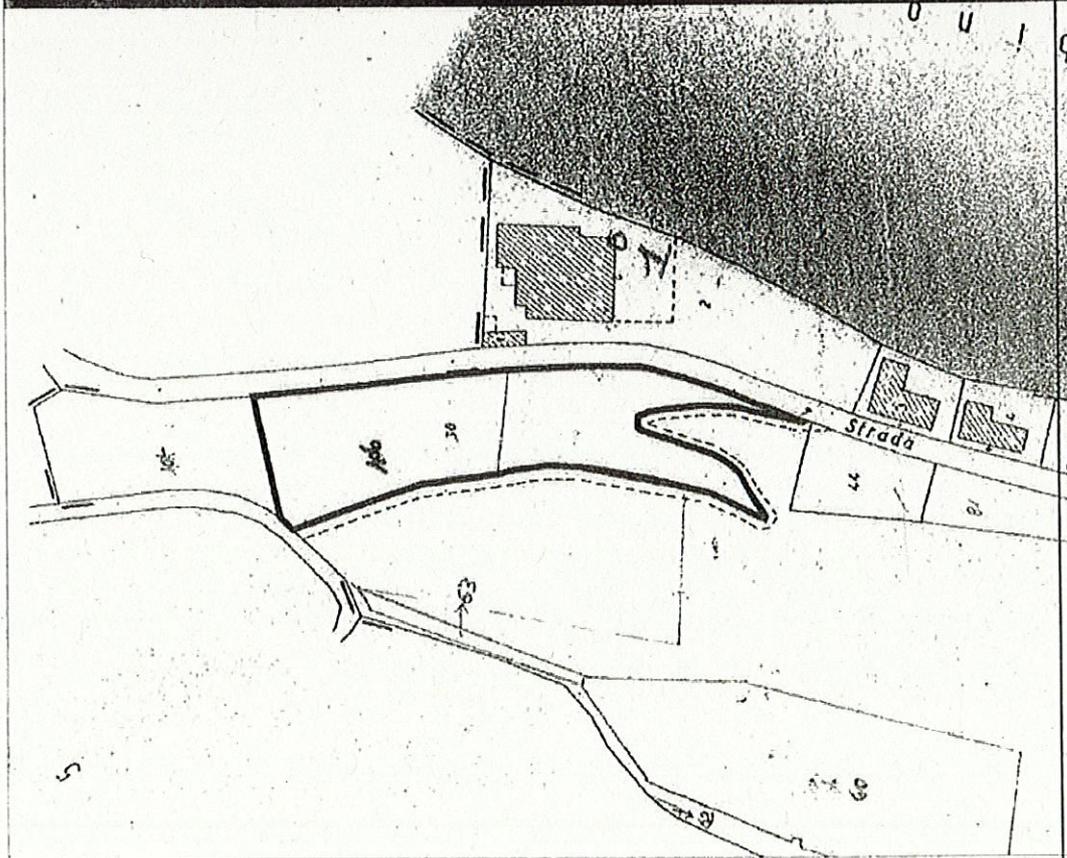
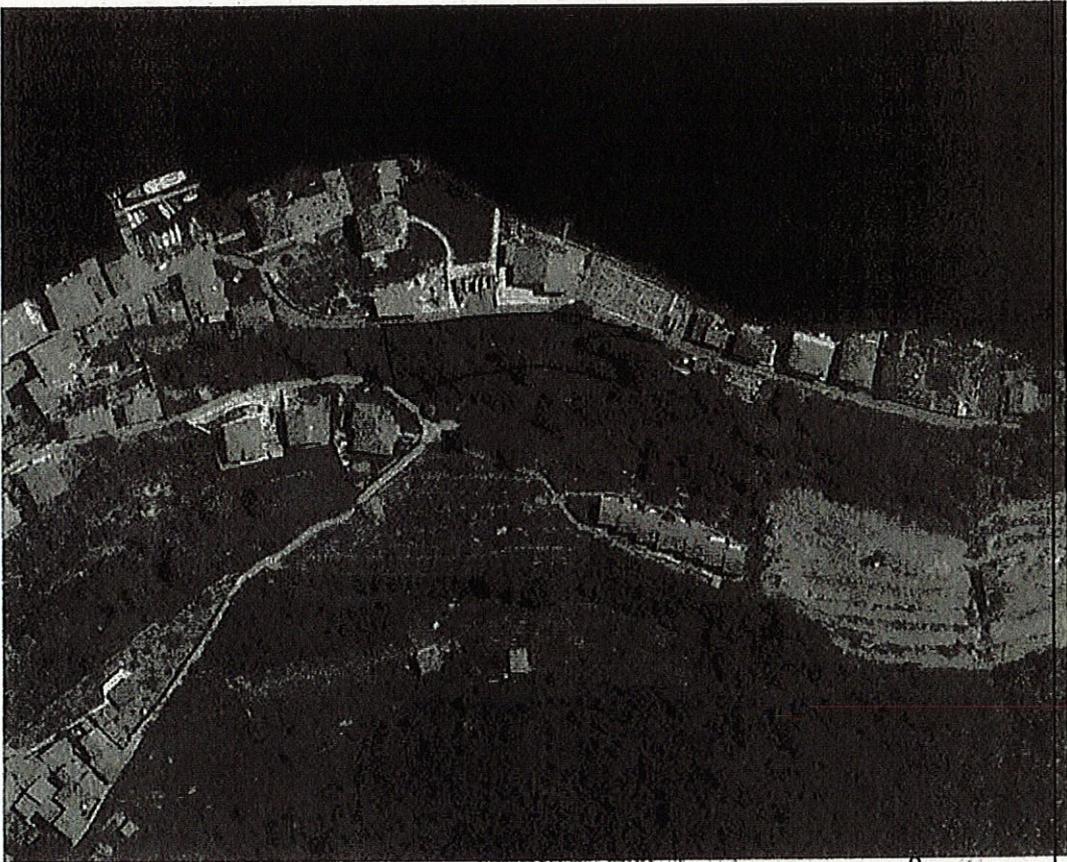


Figura n.1: Estratto PGT adottato



Estratto mappa catastale:
Fig 15 n. 299 scala 1:1000

Perimetro ambito in oggetto



Estratto ortofoto
Scala 1:2000

Perimetro ambito in oggetto





Foto n.1: Sentiero comunale – situazione instabile



Foto n.2: Sentiero comunale – situazione instabile



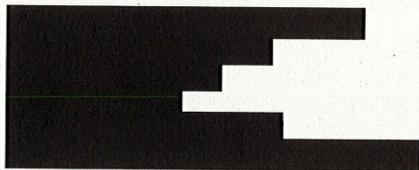
Foto n.3: Area Pubblici Servizi ubicata in corrispondenza del sentiero comunale e del terreno in oggetto



Foto n.4: Area Pubblici Servizi ubicata in corrispondenza del sentiero comunale e del terreno in oggetto



ing. francesco rosa



Comune di Monte Isola
Località Siviano, 76
25050 Monte Isola (BS)

OGGETTO: Osservazione al PGT adottato con DCC n.36 del 11 dicembre 2023

Io sottoscritto ing. Francesco Rosa, in qualità di proprietario di un fabbricato ubicato in via Siviano n.74 propongo la seguente osservazione ribadendo quanto già anticipato in sede di VAS con istanza a prot.n.5630 del 12 settembre 2023 e sperando che la stessa possa rappresentare un contributo utile a fornire eventuali nuovi e ulteriori elementi conoscitivi e a consentire una corretta e completa valutazione sugli effetti ambientali generati dalla nuova proposta di piano.

Con la presente chiedo all'Amministrazione Comunale e agli Enti competenti di diminuire i parametri urbanistici nelle zone residenziali, soprattutto per quanto riguarda le volumetrie e le altezze massime consentite per gli ambiti classificati come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione" e per gli "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica" disciplinati rispettivamente dagli articoli 34 e 35 delle NTA.

In particolare in merito alle volumetrie **si ritiene eccessivo consentire un ampliamento generalizzato per i lotti saturi per una percentuale pari al 30% dell'esistente ed un aumento degli indici di circa il 20%.** Si tenga conto infatti che la prevalenza dei lotti saturi sono stati realizzati quando gli strumenti urbanistici avevano indici molto più elevati rispetto a quello previgente per cui consentire di aumentarli di quasi un terzo appare in contrasto non solo con l'unicità paesaggistica del territorio, ma soprattutto con quanto è previsto negli strumenti sovra comunali quali il PTCP di Brescia ed il PTR di Regione Lombardia in merito alla salvaguardia di Monte Isola.

Ritengo ancora più sconsigliabile consentire di aumentare le altezze massime fino a 8,0 m rispetto agli attuali 6,5m (solaio orizzontale) e 7,5m (solaio inclinato), ma soprattutto avere la possibilità di estendere l'altezza massima ora esistente solo su una piccola porzione di fabbricato su tutto la copertura ammissibile, anche nel caso di demolizione e ricostruzione.

Si chiede pertanto di limitare le altezze come è previsto attualmente e stralciare la dicitura "con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore" per le altezze dell'edificio consentite negli articoli 33, 34 e 35.

Tale osservazione viene proposta in considerazione dell'unicità e dell'alta valenza paesaggistica del territorio comunale di Monte Isola e ricordando che a seguito dell'impegnativo confronto con gli Enti Competenti nella procedura di approvazione del PGT previgente (essendone stato il tecnico estensore si ricordano per esempio i pareri espressi dalla Soprintendenza, dalla Provincia di Brescia e dalla Regione) era nata la necessità di individuare gli ambiti a destinazione

E
COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0001295/2024 del 19/02/2024
Firmatario: francesco rosa

prevalentemente residenziale di rilevanza paesaggistica e quelli a rischio di occlusione dei NAF, in quanto si trattava di ambiti qualificati da coni visuali di notevole rilevanza verso il lago e verso i centri storici, soprattutto da aree di accesso pubblico (strade, piazze, belvedere, sentieri, spiagge, ecc).

Le nuove possibilità edificatorie comporteranno probabilmente l'occlusione alla vista verso il lago e verso i centri storici, anche da punti di vista accessibili al pubblico quali piazze, strade e percorsi sentieristici, con conseguente diminuzione del valore paesaggistico dell'intero territorio comunale.

Non si concorda con quanto riassunto nel punto 23 dell'Allegato A al Parere Motivato secondo cui l'aumento delle altezze è giustificato dalle differenti modalità di calcolo dell'altezza massima imposta dalle nuove DTU regionali e dal principio di densificazione dell'urbanizzato. In particolare infatti si osserva che le interpretazioni delle DTU potrebbero anche consentire altezze massime maggiori, ma soprattutto che il principio di densificazione dell'urbanizzato, seppur auspicabile per la riduzione del consumo di suolo, non può giustificare la compromissione delle valenze paesaggistiche di Monte Isola, tanto più nelle sue due zone territorialmente più delicate quali quelle in riva al lago e quelle circostanti i centri storici.

La criticità maggiore è quella di accettare come parametro urbanistico l'altezza preesistente senza doverne mantenere sagoma e sedime ma, al contrario, dare la possibilità di estendere su tutta la superficie coperta ammissibile un'altezza massima che allo stato attuale esiste solo su una piccola parte del fabbricato.

Si ricorda inoltre che anche il Piano Paesaggistico del PTR all'art.19 della normativa contiene delle indicazioni volte a tutelare e valorizzare i laghi lombardi. In particolare il terzo punto del comma 10 Lago d'Iseo afferma *"la Tutela di Monte Isola, che conferisce all'intero Lago d'Iseo una specificità paesaggistica, ponendosi come luogo del lago percepibile da entrambe le coste; per questa sua eccezionale esposizione richiede una particolare attenzione nella conservazione dei caratteri peculiari tramite: la tutela degli insediamenti storici costieri e dei loro elementi tipologici, la limitazione degli interventi viabilistici di mezza costa, la preservazione dell'integrità dell'intorno dell'importante landmark del Santuario della Madonna della Ceriola, posto in posizione dominante sulla montagna;"*

La stessa normativa al comma 4 prescrive anche:

"- La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;

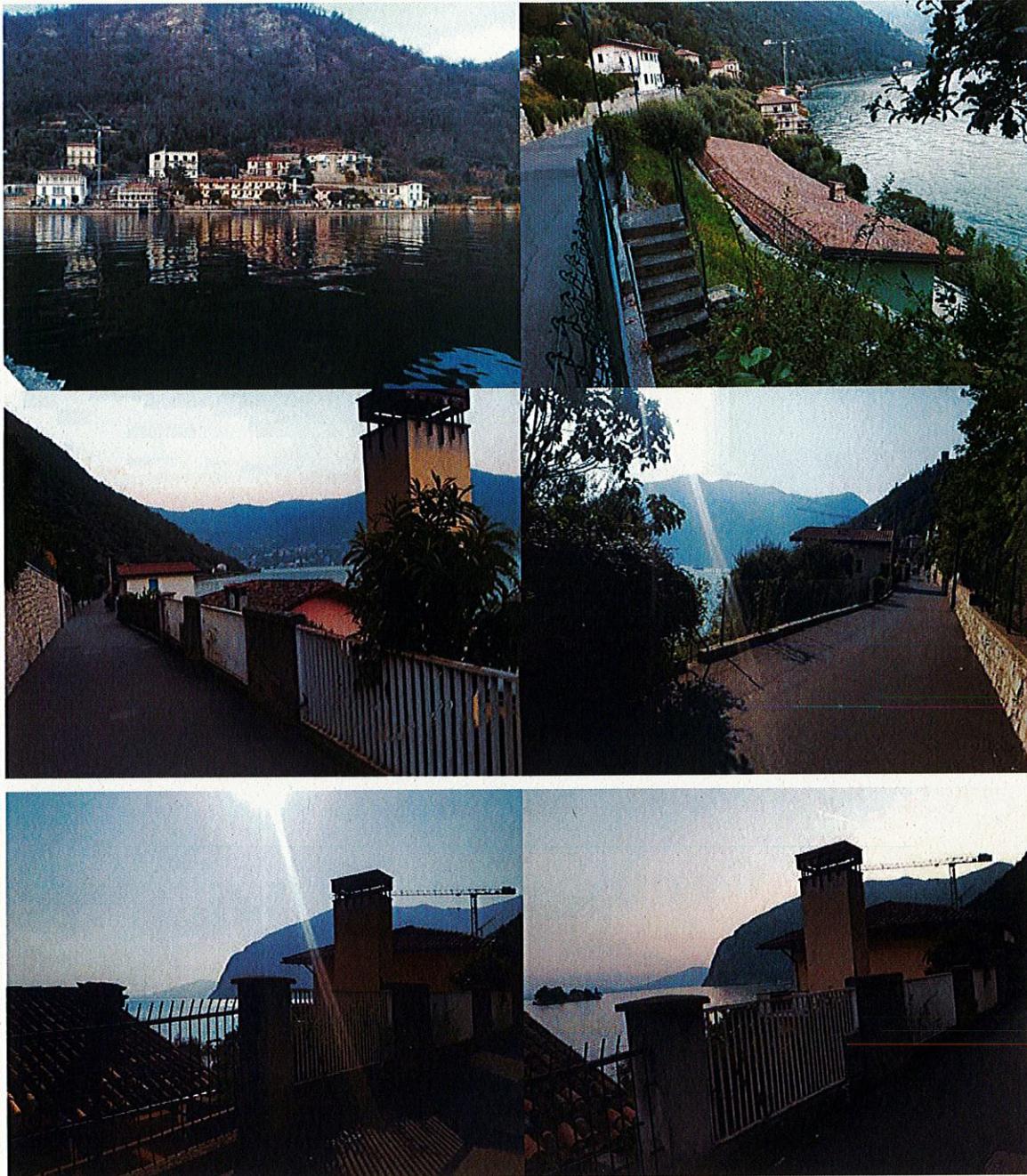
- Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano;"

Tali prescrizioni sono state fatte proprie anche dal PTCP di Brescia nelle NTA all'art.64 *Paesaggi dei laghi insubrici* con l'indicazione nella Tavola 2.5 dello specifico caso di Monte Isola e la rappresentazione di una serie di vedute che devono essere preservate e che riguardano proprio le zone lacuali e di occlusione dei NAF.

Si concorda con quanto è riportato al punto 23 dell'Allegato A del Parere Motivato e con quanto ha espresso la Soprintendenza nel suo parere sottolineando che *“tutto il territorio di Monte Isola risulta tutelato ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i., art. 136, comma 1, lett. c) e d), per effetto del D.M. 26-09-1959, che riconosce alle “tre isole del Lago di Iseo, Montisola, San Paolo e Loreto, site nell'ambito del Comune di Monte Isola notevole interesse...”*, e si ritiene che la definizione dei parametri urbanistici più adeguati possa consentirne un inserimento paesaggistico adeguato al contesto tutelato ed evitare di generare aspettative non realistiche.

A titolo esemplificativo si allega una breve documentazione fotografica al fine di considerare con attenzione gli effetti dell'applicazione degli indici proposti dalle NTA. Tali fotografie sono state scattate dalla strada comunale Sensole-Peschiera, la più famosa passeggiata di Monte Isola dove fin'ora è stato possibile edificare solo a livelli di quota inferiori alla strada comunale, al fine di non perdere il cono visivo verso il lago, l'Isola di san Paolo e la costa di Iseo, e dalla piazza principale dell'isola, ubicata nel capoluogo di Siviano, dove vi è la sede municipale.

Come si evince chiaramente dalle fotografie le NTA adottate consentono l'innalzamento di dei fabbricati esistenti con la conseguente occlusione della vista del lago e dell'isola di San Paolo dalla strada e del lago e della costa bergamasca dalla piazza principale dell'isola, sede del palazzo municipale e di tutti i servizi pubblici più rilevanti (posta, sale civiche, ambulatori medici bar/ristoranti ecc).



Documentazione fotografica passeggiata Sensole-Peschiera – rischio occlusione visuale lago e isola di San Paolo

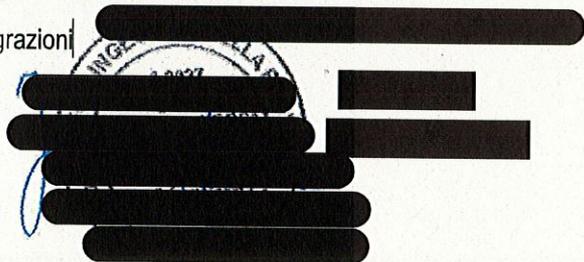


Vista dalla piazza principale di Siviano – rischio ulteriore occlusione cono visuale lago/costa bergamasca/alta valle



Vista dalla strada comunale Siviano Porto - occlusione della vista del centro storico di Siviano

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni



Monte Isola 16 febbraio 2024

Al Signor Sindaco

ed all'Ufficio Urbanistica del Comune di Monte Isola

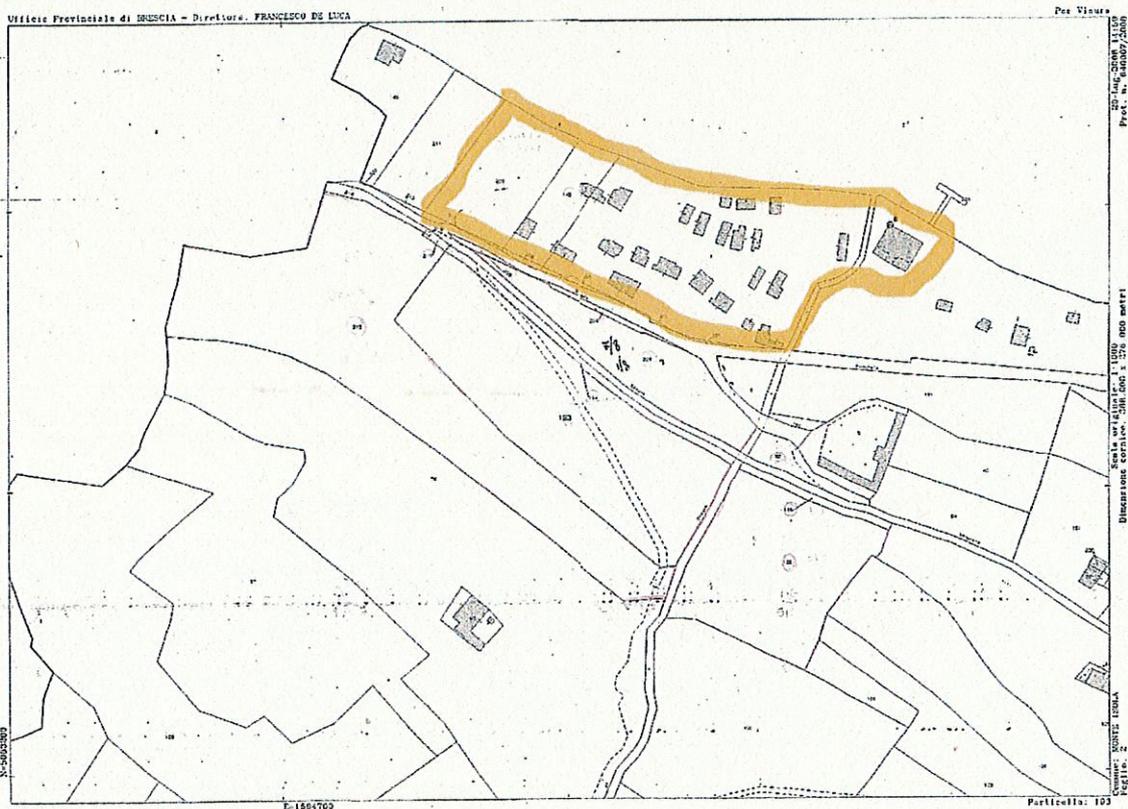


Osservazione al nuovo Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 11/12/2023

Il sottoscritto Soardi Giacomo Riccardo, [redacted]

in qualità di proprietario di una parte dei terreni e fabbricati compresi all'interno dell'"ambito per attività ricettive all'aria aperta" situato in località Carzano come individuato nella documentazione in allegato, con la presente presenta OSSERVAZIONE al nuovo Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 11/12/2023:

E
COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N.0001296/2024 del 19/02/2024



e.m.

si fa riferimento all'ambito per attività ricettive all'aria aperta (art.40) situato a nord, nella frazione Carzano, evidenziato nell'immagine 1.

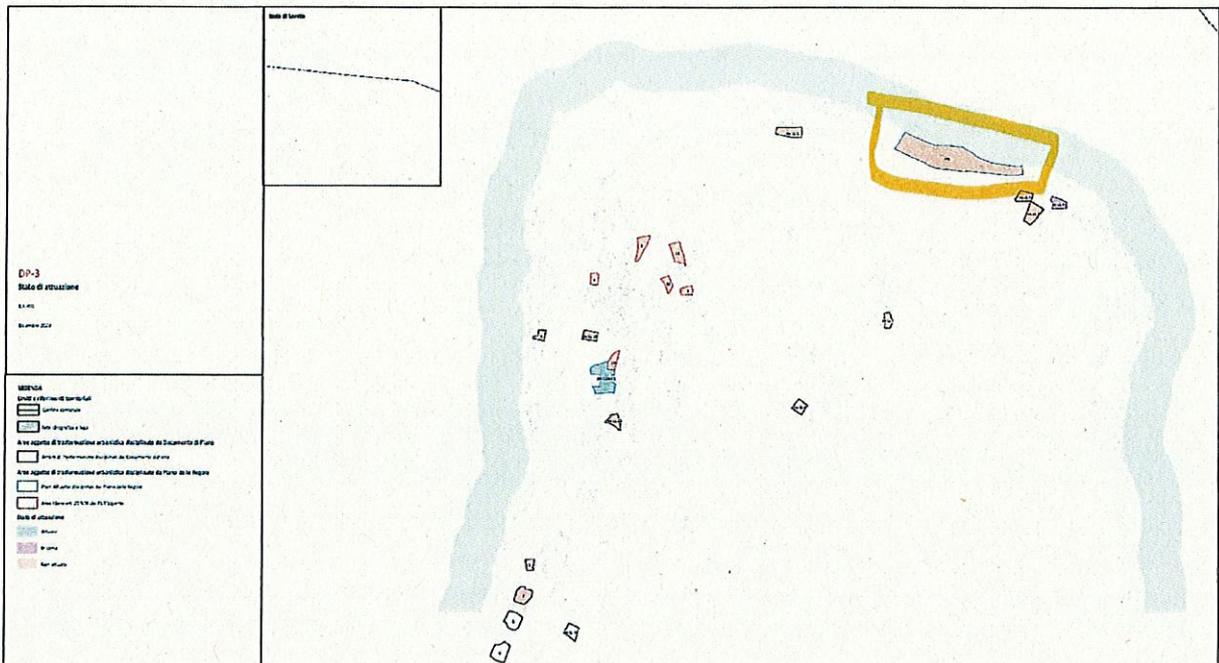


Immagine 1

Nel PGT 2014 all'interno dello stesso ambito venivano individuate 2 unità minime d'intervento che avrebbero permesso l'attuazione del PA indipendentemente l'una dall'altra, aspetto questo non secondario trattandosi di proprietà diverse (immagine 2)

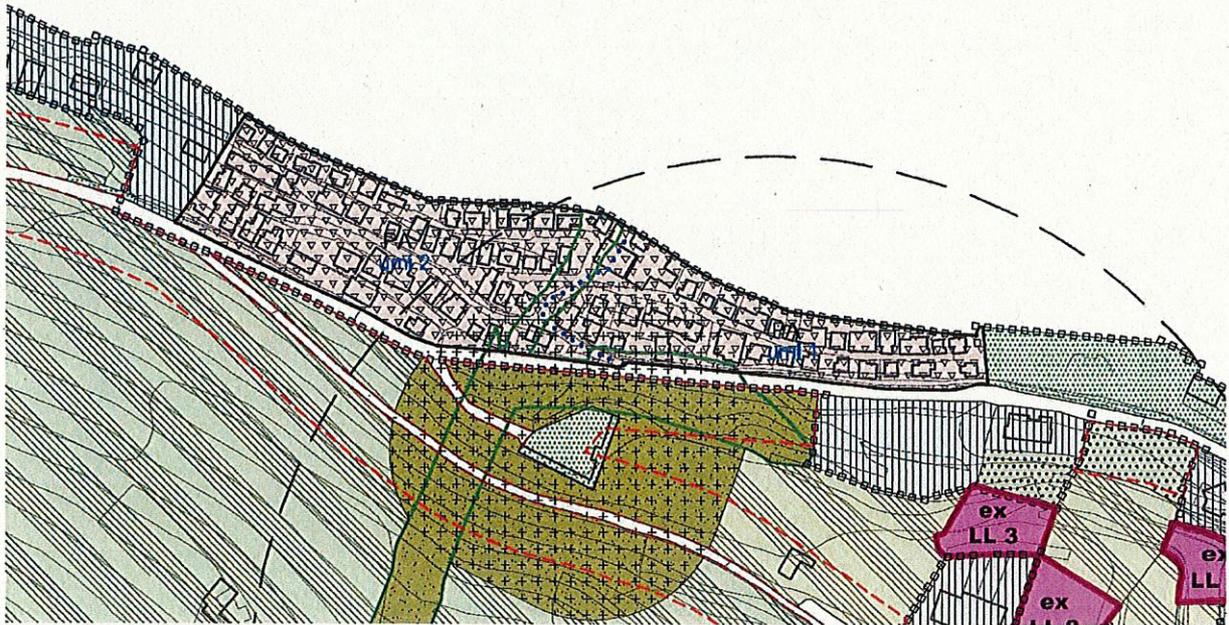


Immagine 2

All'interno del Pgt adottato (2023) nella tavola "stato di attuazione" DP-3 l'ambito risulta essere unico senza più il riferimento ad unità minime d'intervento (immagine 3).

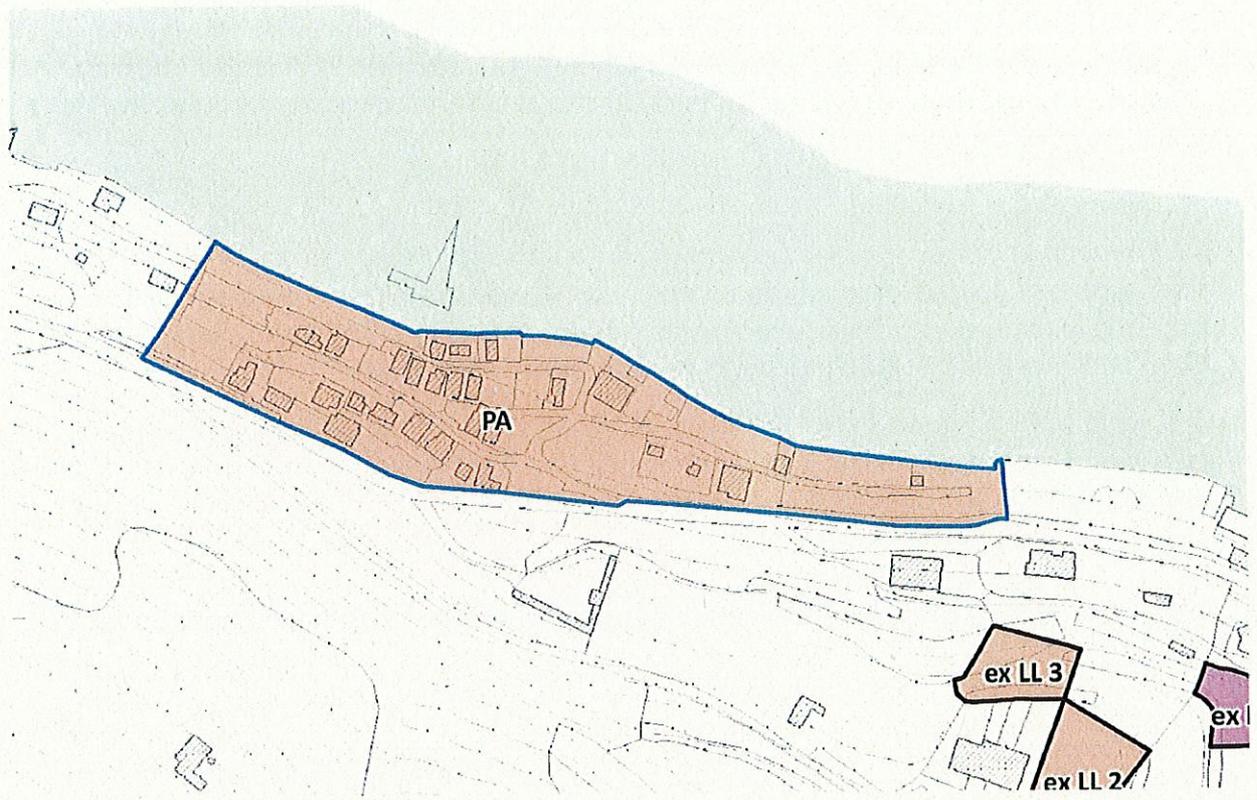


Immagine 3

la tavola PDR_T01 aPR individua all'interno dello stesso ambito un'altro ambito, NP1 con parametri propri mantenendo di fatto una distinzione all'interno dell'ambito rispetto a come individuato in DP-3 (immagine 4)

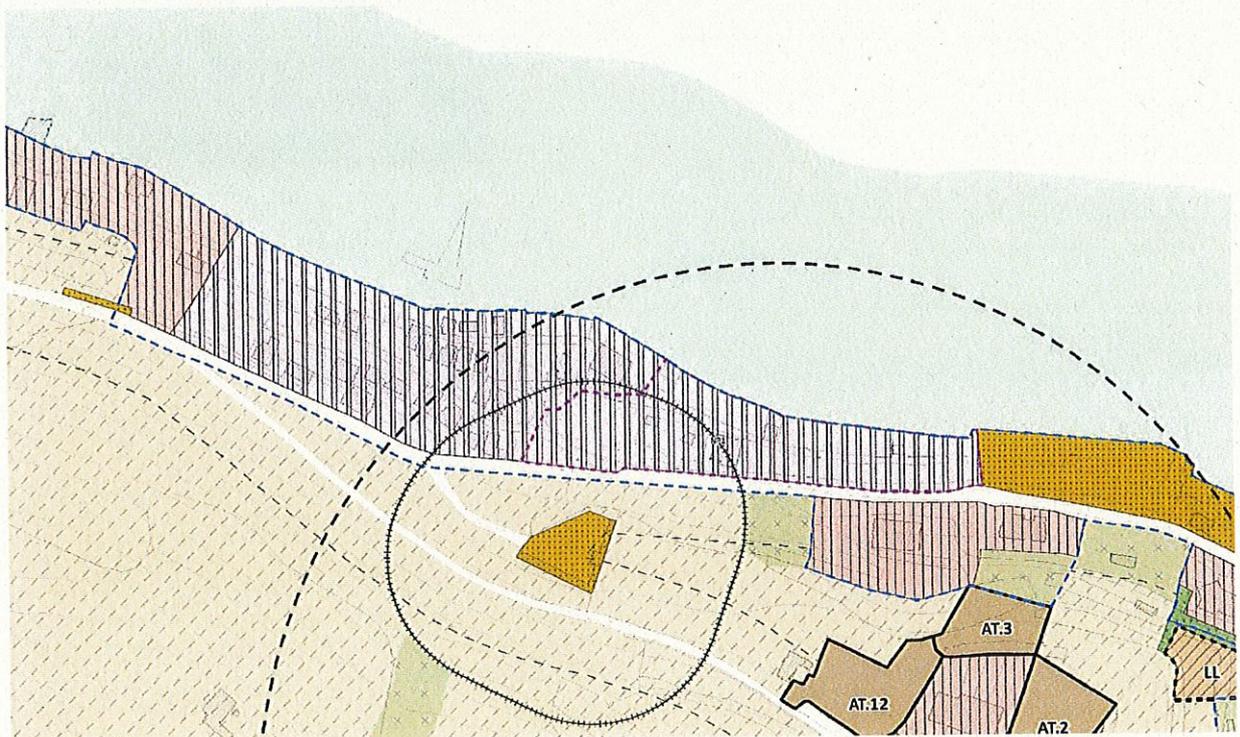


Immagine 4

Infine le PR_NTA all'art 18 comma 9 indicano la possibilità di attuare "per stralci" i PA secondo un "masterplan" di congruenza complessiva lasciando in dubbio l'effettiva possibilità di intervento su una porzione di ambito in assenza di accordo tra le Proprietà dell'intero ambito.

Ciò premesso richiedo che venga reso possibile l'attuazione di una parte del PA secondo il principio dell'unità minima d'intervento o, come indicato all'art. 18 delle PR_NTA, facendo riferimento ad un masterplan da concordare con Amministrazione ed Uffici Comunali ma senza il vincolo di accordo con gli altri Proprietari.

Questa osservazione parte dal desiderio di riqualificare l'attività della nostra famiglia che oggi viene gestita da mia figlia Emily che vorrebbe finalmente rilanciare con la riapertura dell'attività ricettiva all'aperto.

Ringraziando per l'attenzione che dedicherete alla nostra richiesta, porgiamo cordiali saluti.

Soardi Giacomo Riccardo

[Redacted signature]

Soardi Emily

[Redacted signature]



OSSERVAZIONE N. _____

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

Al Sindaco
del Comune di Monte Isola

PEC: protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

(documento esente da imposta di bollo)

Oggetto:

AVVISO DI ADOZIONE E DEPOSITO ATTI RELATIVI AL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. -

OSSERVAZIONE AREA CON ANNESSO FABBRICATO RICADENTE IN ZONA AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA

(adozione con delibera del C.C. n. 36 del 11/12/2023)

Il sottoscritto GUIZZETTI MASSIMO

in qualità di proprietario dei terreni identificati al NCT di Monte Isola fog. 6 particelle n. 13 - 110 -111

PRESENTA

ai sensi dell'art.13 della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con delibera del C.C. n. 36 del 11/12/2023:

x l'area di mia proprietà in località Carnole, identificata catastalmente come sopra descritto

con riferimento ai seguenti atti adottati del nuovo P.G.T.

x Piano delle Regole: tav. PR. -1a regime dei suoli

La situazione limitrofa e confinante alla mia proprietà è azzonata ad agricola produttiva, si chiede che anche quella del sottoscritto sia uniformemente così classificata.

L'area, vista la buona esposizione, e la sua conformazione, è richiesta per la coltivazione agricola a piccoli frutti, ed erbe officinali. La zonizzazione prevista pare non consentirne l'utilizzazione in tale prospettiva.

Il fabbricato esistente, da riattare, potrebbe essere, utilizzato a spaccio aziendale, e punto di raccolta lavorazione (essiccazione-confezionamento)

Inoltre si fa presente che

. La situazione dei luoghi non è rappresentata conformemente alla mappa catastale, - si allega estratto NCT -.

X specificatamente si chiede che le particelle 13 -110 - 111, siano classificate ad agricolo produttivo con applicazione dell'art. 42 delle NTA

E
COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N. 0001306/2024 del 19/02/2024

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Indirizzo MONTE ISOLA località CARNOLE

Dati catastali: Fog. 6 particelle n. 13 -110 - 111

altra documentazione che si ritenga utile:

- estratto di mappa fog. 6

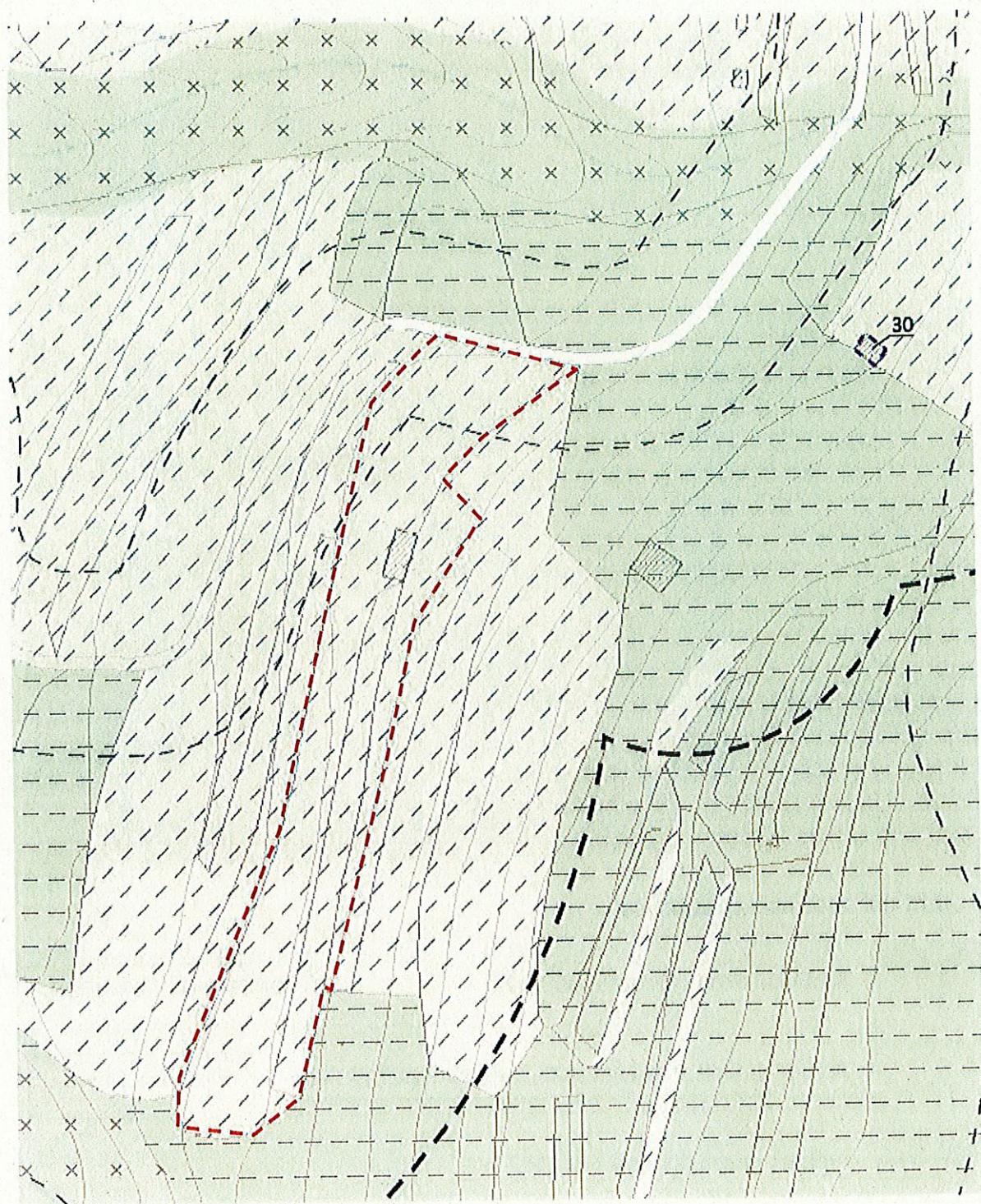
- estratto nuovo PGT con individuazione dell'area/immobile

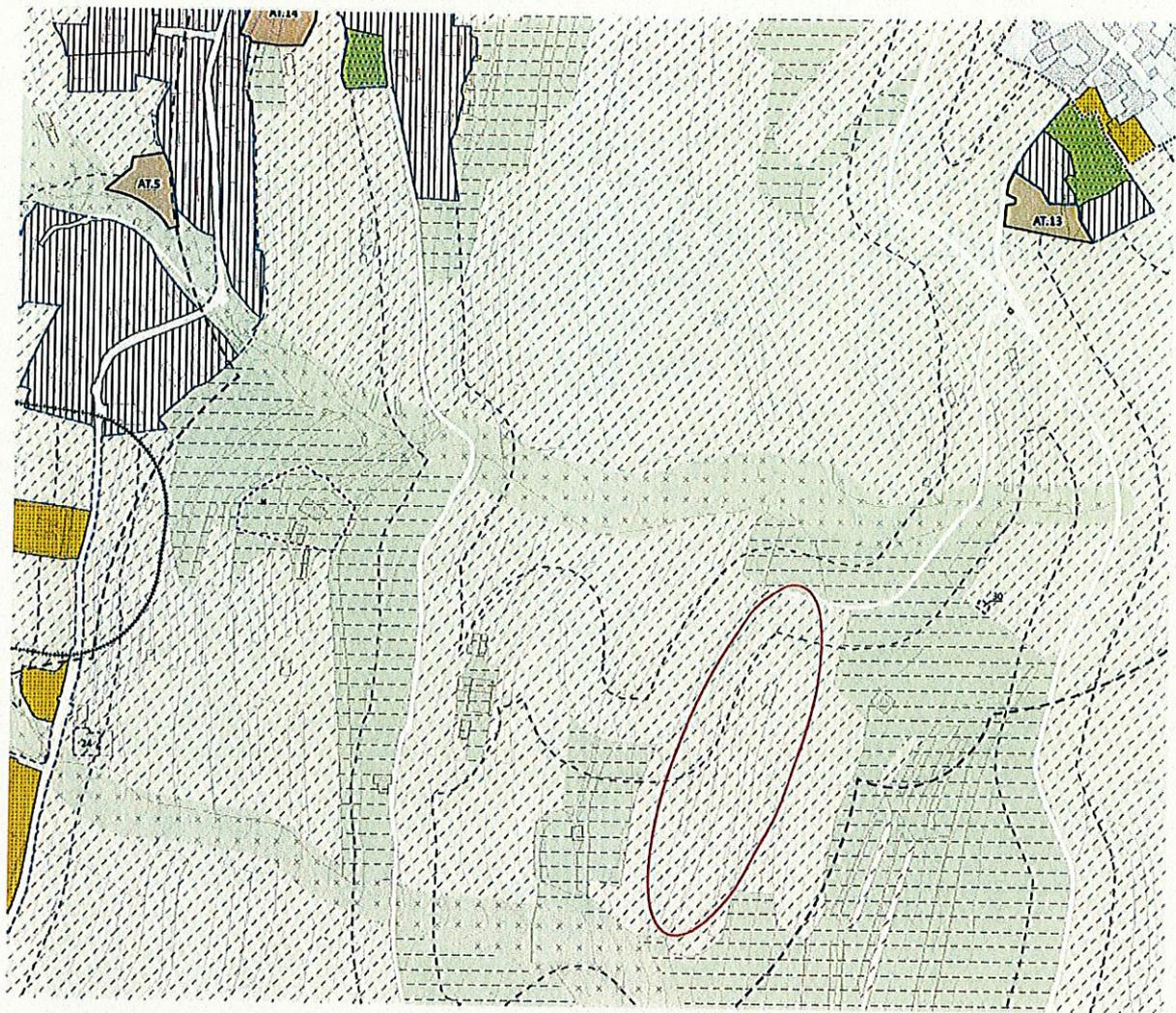
ULTERIORI ALLEGATI:

- copia carta d'identità

Monte Isola, 18 febbraio 2024

[REDACTED SIGNATURE]





Ambiti del sistema extraurbano

	Ambiti agricoli produttivi (Art. 42)	ZONIZZAZIONE RICHIESTA
	Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica (Art. 43)	ZONIZZATA ORA
	Ambiti agricoli di tutela (Art. 44)	

E=1581300

Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO LUCARELLI

N=5062500



I Particellari: 13

Vis. Tel. (0.90 euro)

Comune: (BS) MONTE ISOLA
Foglio: 6

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
19-Feb-2024 9:35:18
Protocollo pratica T43171 2024

LIDIA BONARDI

Monte Isola 19/02/2024

Spett.le
Comune di Monte Isola
Att.ne UFFICIO TECNICO
LOC. SIVIANO 76
25050 MONTE ISOLA -BS

OGGETTO: OSSERVAZIONE AL NUOVO PGT

CON LA PRESENTE, IN MERITO ALLA POSSIBILITA' DI PRESENTARE OSSERVAZIONI AL NUOVO PGT ADOTTATO CON DELIBERA COMUNALE N. 36 DEL 11/12/2023, CHIEDO DI POTER INSERIRE L'OPPORTUNITA' DI CREARE UN GARAGE (PER IL MIO AUTOCARRO APE50) NEL TERRENO POSTO A MONTE DEL MIO IMMOBILE (foglio 15, Part. 31) SITUATO IN VIA PESCHIERA MARAGLIO 9.

LA REALIZZAZIONE, CON IL VINCOLO DI CONSERVARE LA SUPERFICIE ATTUALE DELLA ZONA VERDE, RISULTEREBBE COMODA PER LA MIA ATTIVITA' IN QUANTO IL PRIMO PARCHEGGIO DISPONIBILE SI TROVA A CIRCA 300MT ED E' QUASI SEMPRE OCCUPATO, INOLTRE RENDEREBBE ESTETICAMENTE MIGLIORE IL TERRENO SCOSCESO CHE CON IL PASSARE DEGLI ANNI SI CONSUMA E SI ERODE, ALLEGO ALCUNI RIFERIMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E FOTO.

RINGRAZIO PER L'ATTENZIONE ED INVIO CORDIALI SALUTI,
Lidia BONARDI

E
COMUNE DI MONTE ISOLA Protocollo generale
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0001315/2024 del 19/02/2024
Firmatario: LIDIA BONARDI

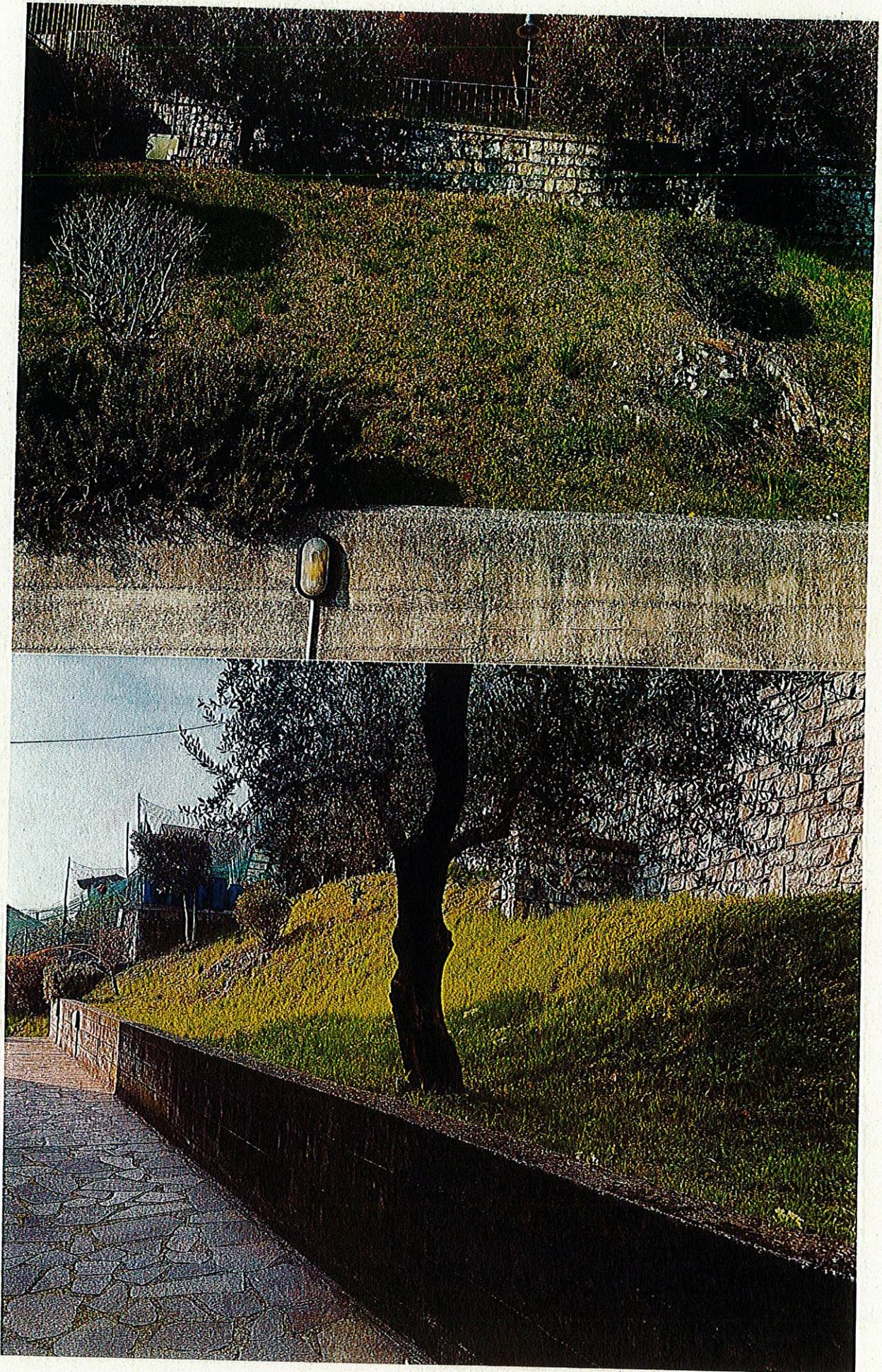
Ufficio Tecnico

Da: Segreteria <segreteria@comune.monteisola.bs.it>
Inviato: lunedì 19 febbraio 2024 11:58
A: tecnico@comune.monteisola.bs.it
Cc: [redacted]
Oggetto: l: osservazione PRG DA LIDIA BONARDI
Allegati: Osservazione Lidia Bonardi.pdf.p7m; IMG_6821.jpg

Prot. 1315 del 19/02/2024

Osservazione presentata fuori termine e trasmessa da indirizzo di posta elettronica ordinaria, non certificata!

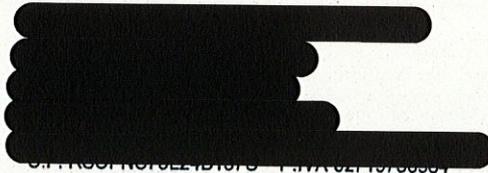
Da: [redacted]
Inviato: lunedì 19 febbraio 2024 11:37
A: 'PEC Protocollo' <protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it>
Oggetto: osservazione PRG DA LIDIA BONARDI







ing. francesco rosa



Comune di Monte Isola
Località Siviano, 76
25050 Monte Isola (BS)

OGGETTO: Osservazione al PGT adottato con DCC n.36 del 11 dicembre 2023

Io sottoscritto ing. Francesco Rosa, in qualità di proprietario di un fabbricato ubicato in via Siviano n.74 propongo la seguente osservazione ribadendo quanto già anticipato in sede di VAS con istanza a prot.n.5630 del 12 settembre 2023 e sperando che la stessa possa rappresentare un contributo utile a fornire eventuali nuovi e ulteriori elementi conoscitivi e a consentire una corretta e completa valutazione sugli effetti ambientali generati dalla nuova proposta di piano.

Con la presente chiedo all'Amministrazione Comunale e agli Enti competenti di diminuire i parametri urbanistici nelle zone residenziali, soprattutto per quanto riguarda le volumetrie e le altezze massime consentite per gli ambiti classificati come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione" e per gli "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica" disciplinati rispettivamente dagli articoli 34 e 35 delle NTA.

In particolare in merito alle volumetrie si ritiene eccessivo consentire un ampliamento generalizzato per i lotti saturi per una percentuale pari al 30% dell'esistente ed un aumento degli indici di circa il 20%. Si tenga conto infatti che la prevalenza dei lotti saturi sono stati realizzati quando gli strumenti urbanistici avevano indici molto più elevati rispetto a quello previgente per cui consentire di aumentarli di quasi un terzo appare in contrasto non solo con l'unicità paesaggistica del territorio, ma soprattutto con quanto è previsto negli strumenti sovra comunali quali il PTCP di Brescia ed il PTR di Regione Lombardia in merito alla salvaguardia di Monte Isola.

Ritengo ancora più sconsigliabile consentire di aumentare le altezze massime fino a 8,0 m rispetto agli attuali 6,5m (solaio orizzontale) e 7,5m (solaio inclinato), ma soprattutto avere la possibilità di estendere l'altezza massima ora esistente solo su una piccola porzione di fabbricato su tutto la copertura ammissibile, anche nel caso di demolizione e ricostruzione.

Si chiede pertanto di limitare le altezze come è previsto attualmente e stralciare la dicitura "con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore" per le altezze dell'edificio consentite negli articoli 33, 34 e 35.

Tale osservazione viene proposta in considerazione dell'unicità e dell'alta valenza paesaggistica del territorio comunale di Monte Isola e ricordando che a seguito dell'impegnativo confronto con gli Enti Competenti nella procedura di approvazione del PGT previgente (essendone stato il tecnico estensore si ricordano per esempio i pareri espressi dalla Soprintendenza, dalla Provincia di Brescia e dalla Regione) era nata la necessità di individuare gli ambiti a destinazione

COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0001320/2024 del 19/02/2024
Firmatario: francesco rosa

prevalentemente residenziale di rilevanza paesaggistica e quelli a rischio di occlusione dei NAF, in quanto si trattava di ambiti qualificati da coni visuali di notevole rilevanza verso il lago e verso i centri storici, soprattutto da aree di accesso pubblico (strade, piazze, belvedere, sentieri, spiagge, ecc).

Le nuove possibilità edificatorie comporteranno probabilmente l'occlusione alla vista verso il lago e verso i centri storici, anche da punti di vista accessibili al pubblico quali piazze, strade e percorsi sentieristici, con conseguente diminuzione del valore paesaggistico dell'intero territorio comunale.

Non si concorda con quanto riassunto nel punto 23 dell'Allegato A al Parere Motivato secondo cui l'aumento delle altezze è giustificato dalle differenti modalità di calcolo dell'altezza massima imposta dalle nuove DTU regionali e dal principio di densificazione dell'urbanizzato. In particolare infatti si osserva che le interpretazioni delle DTU potrebbero anche consentire altezze massime maggiori, ma soprattutto che il principio di densificazione dell'urbanizzato, seppur auspicabile per la riduzione del consumo di suolo, non può giustificare la compromissione delle valenze paesaggistiche di Monte Isola, tanto più nelle sue due zone territorialmente più delicate quali quelle in riva al lago e quelle circostanti i centri storici.

La criticità maggiore è quella di accettare come parametro urbanistico l'altezza preesistente senza doverne mantenere sagoma e sedime ma, al contrario, dare la possibilità di estendere su tutta la superficie coperta ammissibile un'altezza massima che allo stato attuale esiste solo su una piccola parte del fabbricato.

Si ricorda inoltre che anche il Piano Paesaggistico del PTR all'art.19 della normativa contiene delle indicazioni volte a tutelare e valorizzare i laghi lombardi. In particolare il terzo punto del comma 10 Lago d'Iseo afferma *"la Tutela di Monte Isola, che conferisce all'intero Lago d'Iseo una specificità paesaggistica, ponendosi come luogo del lago percepibile da entrambe le coste; per questa sua eccezionale esposizione richiede una particolare attenzione nella conservazione dei caratteri peculiari tramite: la tutela degli insediamenti storici costieri e dei loro elementi tipologici, la limitazione degli interventi viabilistici di mezza costa, la preservazione dell'integrità dell'intorno dell'importante landmark del Santuario della Madonna della Ceriola, posto in posizione dominante sulla montagna;"*

La stessa normativa al comma 4 prescrive anche:

"- La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;

- Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano;"

Tali prescrizioni sono state fatte proprie anche dal PTCP di Brescia nelle NTA all'art.64 *Paesaggi dei laghi insubrici con l'indicazione nella Tavola 2.5 dello specifico caso di Monte Isola e la rappresentazione di una serie di vedute che devono essere preservate e che riguardano proprio le zone lacuali e di occlusione dei NAF.*

Si concorda con quanto è riportato al punto 23 dell'Allegato A del Parere Motivato e con quanto ha espresso la Soprintendenza nel suo parere sottolineando che "tutto il territorio di Monte Isola risulta tutelato ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i., art. 136, comma 1, lett. c) e d), per effetto del D.M. 26-09-1959, che riconosce alle "tre isole del Lago di Iseo, Montisola, San Paolo e Loreto, site nell'ambito del Comune di Monte Isola notevole interesse...", e si ritiene che la definizione dei parametri urbanistici più adeguati possa consentirne un inserimento paesaggistico adeguato al contesto tutelato ed evitare di generare aspettative non realistiche.

A titolo esemplificativo si allega una breve documentazione fotografica al fine di considerare con attenzione gli effetti dell'applicazione degli indici proposti dalle NTA. Tali fotografie sono state scattate dalla strada comunale Sensole-Peschiera, la più famosa passeggiata di Monte Isola dove fin'ora è stato possibile edificare solo a livelli di quota inferiori alla strada comunale, al fine di non perdere il cono visivo verso il lago, l'Isola di San Paolo e la costa di Iseo, e dalla piazza principale dell'isola, ubicata nel capoluogo di Siviano, dove vi è la sede municipale.

Come si evince chiaramente dalle fotografie le NTA adottate consentono l'innalzamento di dei fabbricati esistenti con la conseguente occlusione della vista del lago e dell'isola di San Paolo dalla strada e del lago e della costa bergamasca dalla piazza principale dell'isola, sede del palazzo municipale e di tutti i servizi pubblici più rilevanti (posta, sale civiche, ambulatori medici bar/ristoranti ecc).

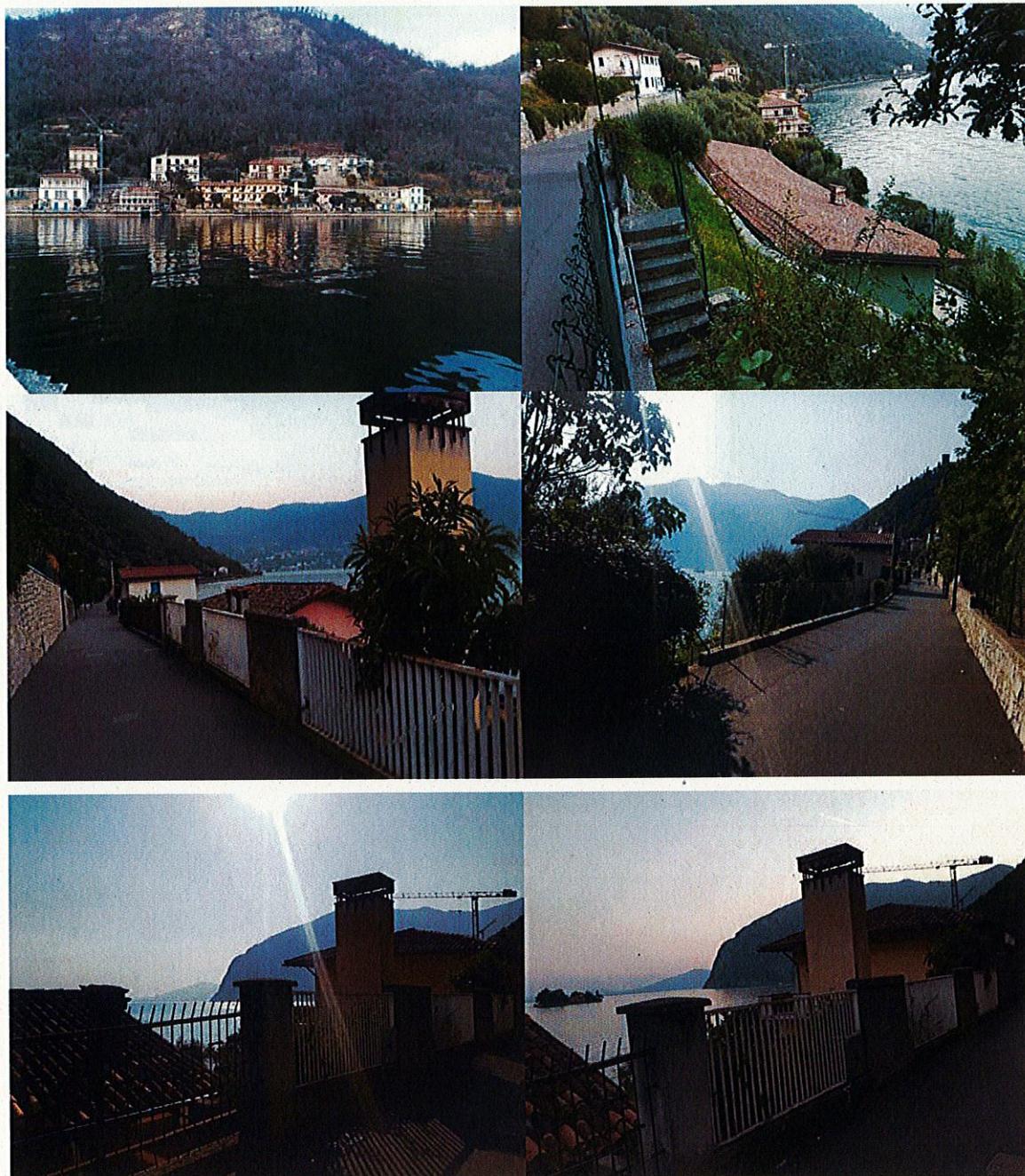
ADDENDUM in seguito alla richiesta di integrazione pervenuta con pec del 19 febbraio 2024

Si osserva che per presentare Osservazioni al PGT adottato ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005 a mio parere non è necessario il pagamento di alcuna marca da bollo.

Infatti, come stabilito dall' "Art. 2. *Atti soggetti a bollo sin dall'origine o in caso d'uso*" del DPR 642 del 26 ottobre 1972 e come ribadito e confermato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso con Risoluzione del 31 marzo 2003, l'imposta di bollo e' dovuta fin dall'origine per gli atti, i documenti e i registri indicati nella parte I della tariffa, se formati nello Stato, **ed in caso d'uso per quelli indicati nella parte II.** L'Agenzia infatti considera le osservazioni al piano strutturale come "apporti collaborativi" e non come istanze dirette agli organi dei comuni per l'ottenimento di un provvedimento amministrativo

Pertanto la richiesta della marca da bollo non appare conforme alla normativa così come l'"AVVISO DI ADOZIONE E DEPOSITO ATTI RELATIVI AL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i."

Al fine di non creare criticità lo scrivente osservante allega comunque la marca da bollo.



Documentazione fotografica passeggiata Sensole-Peschiera – rischio occlusione visuale lago e isola di San Paolo



Vista dalla piazza principale di Siviano – rischio ulteriore occlusione cono visuale lago/costa bergamasca/alta valle



Vista dalla strada comunale Siviano Porto - occlusione della vista del centro storico di Siviano

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni

[Redacted signature and stamp]

Comune di Monte Isola
Località Siviano, 76
25050 Monte Isola (BS)
protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

Monte Isola, 17 febbraio 2024

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO- OSSERVAZIONE

A seguito dell'adozione Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 del 11/12/2023 del Piano di Governo del Territorio il sottoscritto, il sottoscritto **Gabriele Turla**, in qualità di titolare dell'impresa edile omonima e comproprietario dei mappali censiti al NCTR Fg.6 mappali n.83 e 85 in località Anes e Fg.9 numeri 43 e 40 sub 1 e 2 in località Menzino, presenta la seguente Osservazione.

VISTO CHE

- In data 11 dicembre 2023 è stato adottato il nuovo PGT di Monte Isola senza che le istanze da me presentate siano state accolte;
- Tra la fase della proposta di piano nel Rapporto Ambientale e quello effettivamente adottato è avvenuto lo stralcio dell'ambito di trasformazione AT4, della superficie di 3.355 mq, e che pertanto si è liberata pari area di suolo consumabile;
- Sull'area di mia proprietà non sussistono vincoli che ne pregiudichino l'edificabilità;

PRESENTA LE SEGUENTI OSSERVAZIONI

1 LOCALITÀ ANES:

Si chiede che per l'area di proprietà (Fg.6 mappali n.83 e 85) destinata a deposito a cielo aperto ed attualmente esistente sia consentita la realizzazione di una copertura al fine di poter ricoverare i mezzi e gli attrezzi dell'impresa edile al riparo dagli agenti atmosferici.

Inoltre, in considerazione della presenza di un fabbricato, realizzato lateralmente alle pareti del deposito a cielo aperto a seguito di regolare autorizzazione, si chiede di poter edificare una volumetria predefinita al di sopra della copertura sopraindicata da destinare a residenza (per il titolare dell'impresa o per il custode) ovvero in alternativa a direzionale di pertinenza all'attività produttiva in essere.

Tale richiesta, che potrebbe essere valutata anche in sede di SUAP seppur in contraddizione con lo spirito di economicità, velocità e duplicazione dei procedimenti dell'amministrazione pubblica, consentirebbe una migliore riqualificazione dell'area.

La realizzazione di una copertura che si integri paesaggisticamente con l'intorno e che segua il naturale declivio del versante collinare, infatti nasconderebbe dalla vista della viabilità pubblica l'attuale deposito a cielo aperto.

E
COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
Protocollo N.0001330/2024 del 19/02/2024

Si ribadisce nuovamente che l'accoglimento della presente osservazione non andrebbe ad interferire con i procedimenti amministrativi in corso che riguardano invece esclusivamente la parte del mappale destinata ad area agricola e non quella destinata a deposito a cielo aperto per il quale non è in corso alcun procedimento.

2 LOCALITÀ MENZINO: LOCANDA CASTELLO

La seconda proposta riguarda alcuni fabbricati, censiti dal NCT al Fg.9 numeri 43 e 40 sub 1 e 2, e collocati nel nucleo di antica formazione di Menzino che rappresentavano la vecchia locanda.

Vista l'intenzione di recuperare i fabbricati esistenti e visti i continui aumenti dei prezzi del materiale, con la presente si chiede di assegnare un aumento volumetrico predefinito, a destinazione principale residenziale e destinazioni compatibili quelle direzionali, commerciali e artigianato di servizio.

In particolare sarebbe importante consentire la realizzazione di un piano mansardato o almeno, in alternativa un terrazzo che consenta alle nuove unità abitative di assicurarsi la splendida vista sul lago.

Tale incremento volumetrico, da attuare con Piano di Recupero, consentirebbe di rendere economicamente sostenibile l'intervento che era già previsto mediante la presentazione di numerose pratiche ma che era stato interrotto a causa del continuo aumento dei prezzi. Tale aumento infatti ha avuto anche in quest'ultimo anno una crescita esponenziale, come testimoniato dai numerosi interventi governativi che si sono resi necessari per far ripartire i numerosi cantieri bloccati.

Rimanendo a disposizione per un incontro con l'Amministrazione Comunale, a fornire eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, e confidando in un favorevole accoglimento, colgo l'occasione per porgere distinti saluti

Il proprietario
Turla Gabriele

Prot. Generale (n° PEC)

Brescia, (data PEC)

Class. 6.3

Fascicolo n° 2022.3.43.88

(da citare nella risposta)

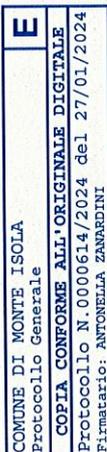
Spettabile

Comune di Monte Isola

Localita' Siviano, 76

25050 Monte Isola (BS)

Email: protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it



Oggetto : Osservazioni ai sensi dell'Art. 13 della Legge Regionale 12/2005 sugli atti che compongono la variante al PGT adottati dall'Amministrazione Comunale con delibera di CC n° 36 del 11.12.2023. Comune di Monte Isola.

Il Comune di Monte Isola, con Delibera di Giunta Comunale n° 55 del 24.05.2021, ha dato avvio al procedimento per la variante al PGT unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica, in merito alla quale ARPA ha espresso e trasmesso i contributi di competenza, evidenziando la necessità di approfondire alcuni aspetti e incrementare alcune tutele ritenute necessarie al raggiungimento della sostenibilità ambientale.

A seguito di presa in esame delle informazioni e dei pareri espressi dagli Enti (il contributo trasmesso da ARPA è stato recepito e contro dedotto) l'Autorità competente ha espresso Parere Positivo circa la compatibilità ambientale della proposta di Variante Generale al PGT, a condizione che vengano recepiti nei documenti costituenti il Piano le modifiche e le integrazioni evidenziate nell'allegato "A - Osservazioni/pareri pervenuti e le relative controdeduzioni".

Pertanto, non emergendo in questa fase ulteriori diverse valutazioni di carattere ambientale, si raccomanda l'adozione di strategie di mitigazione che considerino il miglior aspetto attuativo e tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali che permettano di minimizzare impatti negativi a fronte delle scelte urbanistiche ed edificatorie individuate.

Distinti saluti.

Il Dirigente

ANTONELLA ZANARDINI

Firmato Digitalmente

Responsabile del procedimento: Antonella Zanardini,
Istruttore: Marcella Don tel.0307681448

e-mail: a.zanardini@arpalombardia.it
e-mail: m.don@arpalombardia.it



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Dipartimento di Brescia

U.O. Attività Produttive e Controlli | Agricoltura, emissioni, RIR

Responsabile del procedimento: Antonella Zanardini,
Istruttore: Marcella Don tel.0307681448

e-mail: a.zanardini@arpalombardia.it
e-mail: m.don@arpalombardia.it

ARPA Lombardia – Dipartimento di Brescia – via Cantore, 20 – 25128 Brescia
Tel. 030 7681.1 – Fax 030 7681.460

Indirizzo PEC: dipartimentobrescia.arpa@pec.regione.lombardia.it

Sistema Socio Sanitario



Regione
Lombardia

ATS Brescia

DIREZIONE SANITARIA
DIPARTIMENTO IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA
SC IGIENE, SANITA' PUBBLICA, SALUTE - AMBIENTE

Viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia

Tel. 030.3838200 - Fax. 030.3838696

E-mail: serviziosp@ats-brescia.it

Sede operativa:

Equipe Territoriale ISP 2 - Franciacorta

Via Castello, 33 – 25038 Rovato

Spett.le Ufficio Tecnico

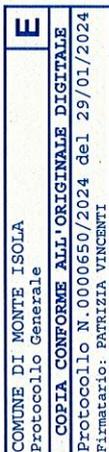
Comune di MONTE ISOLA

Cl.:2.3.04

protocollo@

cert.comune.monteisola.bs.it

Trasmissione telematica



Oggetto: adozione della variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Monte Isola – richiesta parere di compatibilità ai sensi dell'art. 13 comma 5 e 6 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

In riferimento alla Vs. nota prot. n. 8140/2023, acquisita con prot. ATS n. 0127289 del 20/12/2023, riguardante il procedimento di cui all'oggetto, è stata valutata la documentazione, disponibile sul sito informatico comunale, relativa all'adozione degli atti costituenti la revisione generale al vigente Piano di Governo del Territorio.

Richiamato il ns parere prot. ATS n. 0090473 del 13/09/2023 espresso nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, visto il Parere Motivato prot. n. 6661 del 26/10/2023 e la Dichiarazione di Sintesi prot. n. 7749 del 05/12/2023;

preso atto della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 11/12/2023 in merito all'adozione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);

si ritiene, per gli aspetti di competenza della scrivente SC, di non formulare osservazioni nel merito.

Distinti saluti.

firmato digitalmente
Il Dirigente Medico
Dott.ssa Patrizia Vincenti

Struttura competente: Equipe Territoriale Igiene 2 Franciacorta

Il Responsabile del procedimento: Dott.ssa Patrizia Vincenti

☎ 030.3838966 - ✉ - igienefranciacorta@ats-brescia.it

ATS Brescia – Sede Legale: viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia

Tel. 030.38381 Fax 030.3838233 - www.ats-brescia.it

Posta certificata: protocollo@pec.ats-brescia.it

Codice Fiscale e Partita IVA: 03775430980

BI.P_{srl}

Spett.le
Comune di Monte Isola
loc. Siviano
25050 Monte Isola (Bs)

Pec: protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

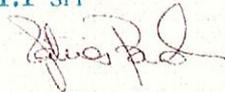
Iseo, 09-04-2024

Oggetto: **integrazione a ns. osservazione al PGT - prot.1209 del 16-02-2024**

A integrazione dell'osservazione in oggetto indicata e con atteggiamento collaborativo si è provveduto a reperire un contributo legale relativo alla tematica dell'edificazione fronte lago. Certi della Vostra disponibilità a valutare quanto richiesto, porgiamo cordiali saluti.

Patrizia Bianchi

BI.P_{srl}



Allegati:

- parere legale
- osservazione prot.1209

mail: patriziabianchi06@gmail.com

Cell: 348.7407680



**Studio Legale
Bertuzzi, Venturi, Sina & Associati**

Avv. Fiorenzo Bertuzzi
Avv. Silvano Venturi
Avv. Gianpaolo Sina

Spett.le

B.I.P.S.R.L.
[REDACTED]
[REDACTED]

Brescia, 4 Aprile 2024

OGGETTO: PARERE IN TEMA DI EDIFICAZIONE IN AREE POSTE A MONTE ISOLA, SUL DEL LAGO D'ISEO

La società in indirizzo ha posto allo scrivente un quesito in relazione alla applicabilità della distanza di 10 m. dall'alveo lacuale di cui all'art. 96 lett. f/ r.d. 25 luglio 1904 n. 523 al lago di Iseo.

Quanto sopra in generale e poi con specifico riferimento all'immobile di sua proprietà attualmente individuato come Albergo Ristorante Vittoria (Monte Isola, loc. Sensole), in relazione alla possibilità di edificazione di una parte della volumetria per realizzare piani ulteriori rispetto al piano terra già esistente (siccome già accade per gli edifici posti a lato del medesimo).

1) Al riguardo, deve esse anzitutto rammentato che il r.d. n. 523 del 1904 non menziona i laghi ma bensì "l'alveo dei fiumi di confine" (art. 4), "i fiumi arginati e loro confluenti" (art. 5), "opera da costruirsi ai corsi d'acqua" (art. 7), sistemazione e contenimento di "fiumi, torrenti, grandi colatori, importanti corsi d'acqua" (art. 9), "corso d'acqua" (art. 10), "fiumi, torrenti, corsi d'acqua di qualsiasi natura, minori corsi d'acqua" (art. 12).

**Studio Legale
Bertuzzi, Venturi, Sina & Associati**

Inoltre, tutte le ipotesi sanzionate dall'art. 96 r.d. n. 523 del 1904 fanno esclusivo riferimento ai corsi d'acqua: lett. a/ "corso naturale delle acque", lett. b/ "dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque", lett. c/ "le ripe dei fiumi e dei torrenti", lett. d/ "fiumi e torrenti e loro isole", lett. e/ "piano ... scarpe degli argini, banche e sotto banche ... fiumi, torrenti e canali navigabili", lett. f/ e g/ "piede degli argini e loro accessori come sopra", lett. h/ "fiumi, torrenti, rivi, canali e scalatori" e non diversamente le restanti lettere i/, k/, l/, m/ e n/.

L'unica previsione relativa ai laghi sancisce la necessità di un permesso rilasciato dalla Pubblica Amministrazione per la "occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili", la protezione delle vie alzaie "ove sostano" nonché la "estrazione di ciottoli ed altri inerti" (art. 97 lett. n/).

Coerentemente, la *ratio legis* della predetta distanza di m. 10 stabilita dal r.d. del 1904 risulta quella di precludere le costruzioni (le "fabbriche") che possano interferire con il libero deflusso delle acque.

Quanto sopra porta quindi a concludere, benché non manchino pronunce di segno opposto, che sia problematica l'applicazione della predetta norma ai laghi (soprattutto, ove regolati all'incile: cfr. testé infra), i quali per natura e pure per legge (cfr. art. 54 lett. g/ dello stesso r.d. e l'art. 54 lett. g/ D. lgs. n. 152/06 che definisce il lago come "un corpo idrico superficiale interno fermo") sono corpi idrici "fermi", soggetti a più modeste variazioni del livello dell'alveo.

2) Soprattutto, deve essere rammentato che i grandi laghi alpini (e, tra loro ovviamente il lago d'Iseo) sono regolati all'incile.

Nei medesimi, infatti, il punto di origine dell'emissario del lago è munito di opere idrauliche in grado di regolare il deflusso delle acque.

Studio Legale
Bertuzzi, Venturi, Sina & Associati

Infatti, nei grandi laghi prealpini e in pochi altri laghi italiani, nel corso del tempo l'incile naturale (i.e. come detto il punto dal quale le acque lacuali, defluendo dal bacino, danno origine ad un emissario, riprendendo la discesa verso il reticolo idrografico di valle) è stato munito di uno sbarramento con opere idrauliche regolabili.

In particolare, per quanto riguarda il lago d'Iseo, si tratta della traversa fluviale Fosio, in località Fosio-Sarnico, che è opera di regolazione con paratoie piane, con cinque luci ed altezza di ritenuta di m. 3,25.

Tale opera è gestita dal Consorzio dell'Oglio costituito con regio decreto legge 4.2.1929 n. 456, che ha appunto previsto la costituzione "con sede in Brescia, col nome Consorzio dell'Oglio" di "un ente autonomo per la costruzione, la manutenzione e l'esercizio dell'opera regolatrice dell'invaso del lago d'Iseo, per l'esecuzione delle opere di presidio e di sistemazione conseguenti all'esercizio della chiusa lacuale e per il coordinamento e la disciplina delle utenze dell'acqua del lago e del suo emissario".

Mediante la regolazione all'incile, senza perdere la propria naturalità, il lago regolato viene trasformato in un serbatoio, la cui capacità aggiuntiva è proporzionale alla quota di massimo invaso consentito dalle paratoie, nonché dall'ampiezza dello specchio d'acqua. Di conseguenza, le acque accumulate possono essere lasciate defluire, modulandole in base alle varie esigenze ecologiche, potabili, irrigue o idroelettriche.

In particolare, per il Consorzio dell'Oglio, la concessione delle acque cd. nuove consente di poter accumulare un volume di acqua addirittura sino a 85,4 milioni di mc.

Così per il lago d'Iseo, il Consorzio svolge da sempre tale funzione, "cercando di ottimizzare la disponibilità di risorsa con la domanda degli usi attivi a valle de lago, nel rispetto dei limiti di concessione, ma adattando le scelte di gestione all'andamento climatico stagionale, avendo attenzione a ridurre solo al necessario le oscillazioni dei livelli" (cfr. Atti del tavolo tecnico per l'individuazione degli invasi utili alla laminazione delle piene al fine della definizione dei Piani di laminazione, 2015).

**Studio Legale
Bertuzzi, Venturi, Sina & Associati**

Ne consegue dunque che la regimazione delle acque consente di regolare gli effetti delle piene, determinando sia il livello dell'alveo lacuale, che che il deflusso delle acque a valle del medesimo.

* * *

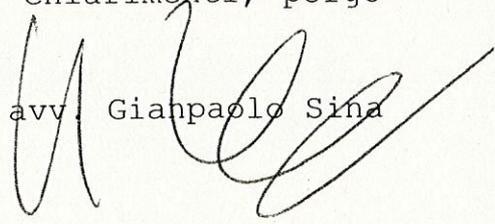
In conclusione, dunque, in via generale l'applicabilità dell'art. 96 lett. f/ r.d. 25 luglio 1904 n. 523 ai laghi è discutibile, risultando il medesimo pensato con principale riferimento alle "acque che scorrono" (cfr. art. 54 lett. g/ D, lgs. n. 152/06).

L'applicabilità della predetta disposizione, che vieta la realizzazione di "fabbriche" a distanza inferiore di 10 m. dall'alveo lacuale risulta ancora più opinabile per i grandi laghi prealpini, quali il lago d'Iseo, che sono regolati all'incile e nei quali, di conseguenza, è l'Ente gestore a regolare gli effetti delle piene, determinando sia il livello dell'alveo lacuale, che che il deflusso delle acque a valle del medesimo.

Quanto sopra vale, a maggior ragione, per tutte quelle edificazioni (quali primi piani, sopralzi di manufatti esistenti, etc.) rispetto ai quali i volumi realizzabili si pongano ad un'altezza tale da escludere che i medesimi siano inondabili, in quanto collocati ampiamente sopra il livello delle piene, anche straordinarie, del lago (i medesimi, infatti, neppure teoricamente possono recare pregiudizio al regolare deflusso delle acque).

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, porgo i migliori saluti.

avv. Gianpaolo Sina



BI.P srl

Prot. N. 1209 del 16-02-2024

Spett.le
Comune di Monte Isola
loc. Siviano
25050 Monte Isola (Bs)

Pec: protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

Mail: tecnico@comune.monteisola.bs.it

Iseo, 14-02-2024

Oggetto: **osservazione al PGT**

La sottoscritta Patrizia Bianchi, in qualità di amministratore della società Bi.P srl, proprietaria dell'immobile (ex Residence Vittoria) sito in Sensole individuato al mapp.134 del fg.13 del NCT del comune,

con la presente chiede:

- La possibilità di inserire nello strumento urbanistico (PGT, Regolamento Edilizio e/o Regolamento di polizia idraulica) la possibilità di sopraelevare parte di edificio esistente ubicato all'interno della distanza di 10 metri dal confine del lago, in considerazione del fatto che tale sopraelevazione non altera la regolamentazione della tutela delle acque.

Cordiali Saluti

Patrizia Bianchi

BI.P srl



BI.P srl