

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI MONTE ISOLA

Variante generale al PGT

L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.

E
COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo generale
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0002907/2024 del 19/04/2024
Firmatario: Cesare Bertocchi



SINDACO

Fiorello Turla

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Severino Mazzucchelli

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO
E SUE RISORSE

Geom. Cristiana Agnesi

PIANOzero
p r o g e t t i

S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi
Arch. Cristian Piovaneli
Plan. Alessandro Martinelli
Ing. Ilaria Garletti

P.IVA: 04259650986
Tel. 030 674924
indirizzo: via Palazzo, 5; Bedizzole (BS); 25081
Mail: info@pianozeroprogetti.it
PEC: pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it

Tavola numero

CO-2_AII

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al Piano
Territoriale di Coordinamento Provinciale

Scala

Data

Aprile 2024

Delibera Adozione

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

Delibera Approvazione

D.C.C.n.

Note

GRUPPO DI LAVORO

COORDINATORE ESTENSORE DELLA VARIANTE

Ing. Cesare Bertocchi

COLLABORATORI

Dott. Pian. Alessio Rossi
Dott. Pian. Marco Piantoni
Ing. Francesco Botticini
Dott.ssa. Pian. Paola Boccafoglio



**MODALITÀ DI RECEPIMENTO DEL PARERE DI COMPATIBILITÀ AL
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)
nell'ambito della Variante generale al Piano di Governo del Territorio
del Comune di Monte Isola adottata con deliberazione di consiglio
comunale n. 36 del 11/12/2023 ai sensi della L.R. 12/2005**



Il presente documento è formulato a supporto della **definizione delle modalità di recepimento nel PGT adottato con DCC n.36 del 11/12/2023 dei contenuti afferenti alla valutazione di compatibilità espressa dalla Provincia di Brescia “Settore Pianificazione Territoriale”** con riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).



STRUTTURA DELLA RELAZIONE ISTRUTTORIA AFFERENTE ALLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E PTR

La relazione istruttoria è articolata secondo lo schema seguente:

1. Introduzione;
2. Premessa;
3. Procedura amministrativa
4. Elaborati adottati dal Comune;
5. Contenuti della Variante adottata (in sintesi);
6. Valutazione di compatibilità con il PTCP;
7. Verifica di recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR;
8. Confronto con il Comune di cui all'art.13 comma 5 della l.r. 12/2005;
9. Conclusioni

La Relazione Istruttoria nel capitolo di introduzione contestualizza l'obiettivo della valutazione rispetto all'apparato normativo vigente, delineato dalla LR 12/2005 ed esplicitando le tematiche rispetto alle quali lo strumento urbanistico deve conformarsi.

Queste fanno riferimento alle previsioni di carattere sovraordinato introdotte dal PTCP e di carattere prescrittivo rispetto allo scenario delineato dal PGT e sono riassumibili in:

- Previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art.77;
- Indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità costituente disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;
- la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, (ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) fino alla approvazione del PGT;
- l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

Di seguito **la Relazione individua l'oggetto della valutazione di compatibilità con la variante al PGT adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 11/12/2023, dandosi atto che la verifica è stata condotta sugli elaborati e sugli elementi dimostrativi forniti dal Comune, al quale competono le verifiche in ordine alla legittimità degli atti in valutazione.**

La sintesi dei pareri e delle relative prescrizioni è riportata in dettaglio di seguito; le numerazioni a riferimento dei paragrafi sono riportate pedissequamente a quanto contenuto nel parere al fine di agevolare una efficace rispondenza.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTCP

La Provincia di Brescia sulla base delle risultanze istruttorie propone valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP e di corretto recepimento dei criteri ed indirizzi del PTR, condizionata al recepimento delle prescrizioni (evidenziate in grassetto sottolineato al punto 6.3 Sistema del Paesaggio e de beni storici e al punto 8 – confronto con il Comune di cui all’art. 13 comma 5 della lr 12/2005) nonché agli impegni assunti dal Comune in sede di confronto. Sono presenti delle raccomandazioni (evidenziate con carattere in grassetto al punto 6.2.2. Ambiti a rischio – componente geologica, al punto 6.2.3. Ambiente biotico e Rete Ecologica provinciale e al punto 8) che si chiede di accogliere e/o adeguatamente considerare in sede di approvazione della variante in oggetto.

La sintesi del parere e delle relative prescrizioni è riportata in dettaglio di seguito; le numerazioni a riferimento dei paragrafi sono riportate pedissequamente a quanto contenuto nel parere al fine di agevolarne una efficace rispondenza.



6. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

6.1 – Sistema delle infrastrutture (Tit. I PTCP)

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

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto, non sono richieste azioni da intraprendere.

6.2 – Sistema Ambientale (Tit. II PTCP)

6.2.1 Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

In relazione alla variante al PGT in esame è stata espletata la procedura di valutazione ambientale strategica (VAS).

Nell'ambito della suddetta procedura la Provincia ha espresso il proprio parere con atto n. 2667/2023 del 12/09/2023.

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

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

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto, non sono richieste azioni da intraprendere.

6.2.1 Ambiti a rischio – componente geologica

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

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

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

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



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTCP

franamento sullo specchio lacuale di porzione del fenomeno franoso nella suddetta zona a monte del cementificio.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto e si rimanda alle proposte di recepimento fornite all'interno dell'allegato CO-3 All di recepimento del parere di compatibilità con il PTR per quanto attiene alle considerazioni in merito alla componente geologica espresse dalla struttura assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico.

In merito alla frana nella zona a monte dell'ex cava "Italcementi" il Comune informa che il Piano speditivo già tiene conto di quanto indicato.

6.2.3 Ambiente biotico e rete ecologica provinciale

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

[...]

Parere finale dell'ufficio Rete Ecologica e Aree Protette

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

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

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si provvede ad integrare la normativa di Piano all'art 18 come sopra raccomandato.

6.3 – Sistema del paesaggio e dei beni storici

[...]

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

In ordine alle valutazioni inerenti alla nuova previsione costituita dalla nuova NP 1 (norma particolare di cui all'art. 40 delle NTA che disciplina le attività turistiche all'aria aperte) che consente la trasformazione di un



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTCP

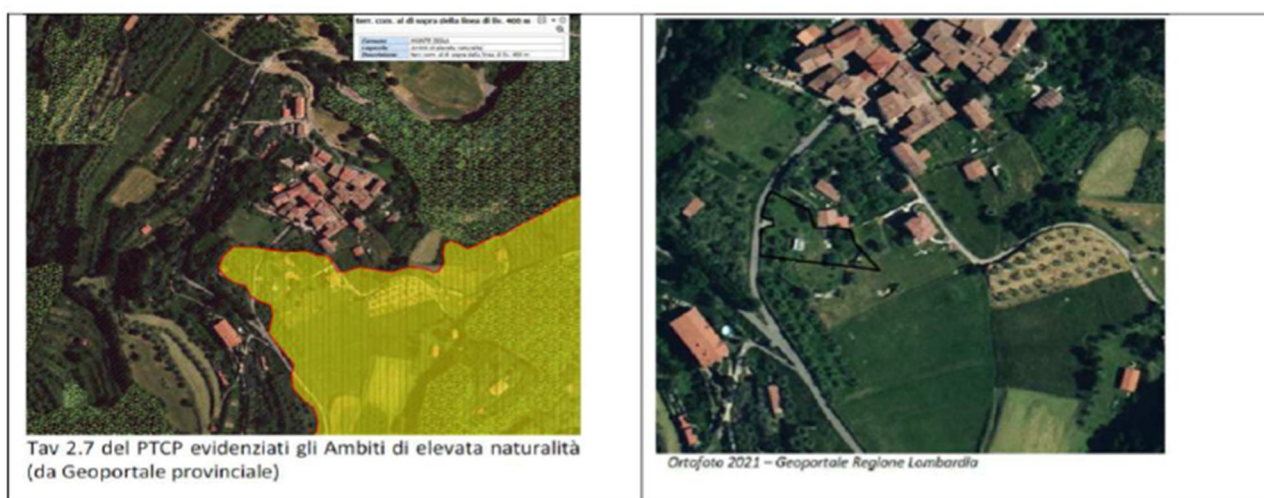
campeggio di previsione in RTA, si rinvia a quanto disposto dalla Provincia ed agli impegni assunti dal Comune in sede di confronto (vedasi relativo verbale riportato al punto 8 della presente relazione).

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Al riguardo, si rimanda alla proposta di recepimento fornita successivamente nel punto 8 della presente relazione

Ambito AT 13

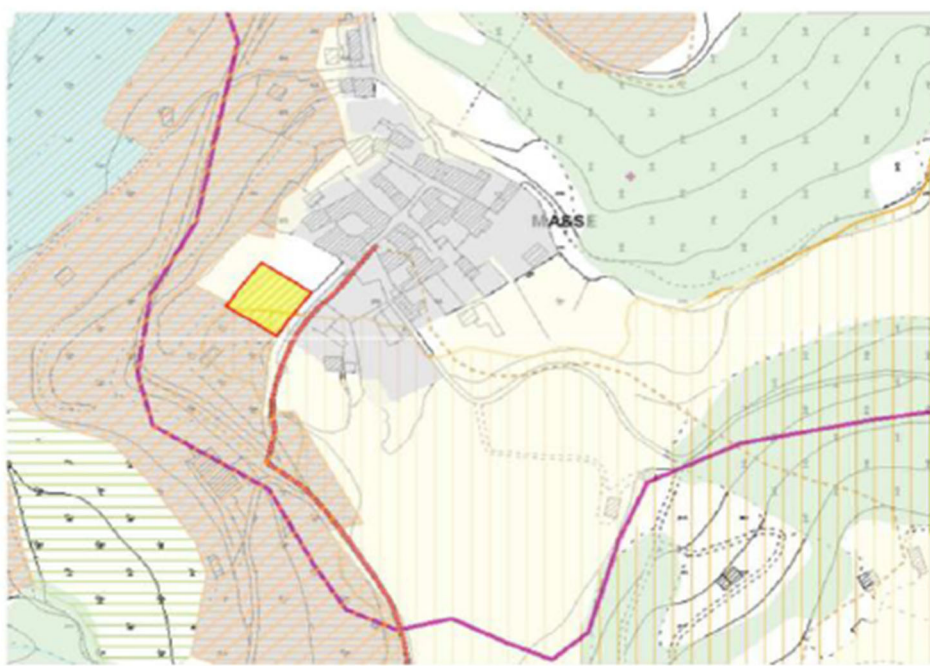
In ordine alla valutazione paesistica del proposto ambito n.13 si intendono qui richiamate integralmente le valutazioni preliminari esposte dalla Provincia in sede di confronto (vd. Verbale riportato al punto 8 della presente relazione).



Tav. 2.7 del PTCP evidenziati gli Ambiti di elevata naturalità (da Geoportale provinciale)

Ortofoto 2021 – Geoportale Regione Lombardia

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



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



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTCP

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

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

[...]

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

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



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



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

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

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto e si provvede allo stralcio del suddetto Ambito di Trasformazione.13 dalla variante al PGT adottata e si ripristina il perimetro originale degli "Ambiti di elevata naturalità".

La presente non costituisce acquiescenza alle determinazioni proposte non condividendone i presupposti; non essendo possibile in questa sede motivare ulteriormente la scelta operata in adozione, si provvederà a riproporre tale disamina in altra ed eventuale ulteriore variante.

6.4 Ambiti agricoli

[...]

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

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

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

La provincia valuta favorevolmente le rettifiche, trattandosi nella quasi totalità dei casi di correzioni di leggere "sbavature" degli AAS provinciali su classificazioni vigenti. In pochi casi, come quello illustrato di seguito, si tratta di situazioni riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 75 comma 3, lettera e) ossia relativi a



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTCP

previsioni dei PGT approvati e compatibili con il PTCP alla data di entrata in vigore dello stesso piano provinciale.



PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Al riguardo, si rimanda alla proposta di recepimento fornita successivamente nel punto 8 della presente relazione.

6.5 Sistema insediativo

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

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto, non sono richieste azioni da intraprendere.

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

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

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

7.1 Consumo di suolo e Bilancio ecologico del consumo di suolo

La legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", come da ultimo modificata dalla legge regionale 26 maggio 2017, n. 16, prevede alla norma transitoria dell'articolo 5, comma 4, fra l'altro, che fino alla definizione della soglia comunale del consumo di suolo i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della medesima legge,

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO****Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTCP**

con obbligo di illustrare nella relazione del documento di piano le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della legge regionale n. 12/2005.

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

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

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

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

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Al riguardo, si rimanda alla proposta di recepimento fornita successivamente nel punto 8 della presente relazione

Carta del Consumo di Suolo

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

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

DP-5 Carta del consumo di suolo Variante PGT

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

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

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Al riguardo, si rimanda alla proposta di recepimento fornita successivamente nel punto 8 della presente relazione



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

I. QUALIFICAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

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

Comune:

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

II. BILANCIO ECOLOGICO DEL CONSUMO DI SUOLO (BES)

La variante in esame è caratterizzata da un bilancio ecologico del consumo di suolo (BES) non superiore a zero.

La tavola "DP-6 Bilancio Ecologico del Suolo" e l'allegato 1 "Verifica della riduzione del consumo di suolo nel rispetto dei criteri del PTR ai sensi della L.R. 31/2014" alla relazione urbanistica riportano i seguenti dati relativi al BES.

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

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

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

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

Superficie libera altre previsioni di piano del PGT vigente riclassificata come agricola:

- 1.054 mq (Residenziale) - 625 (infrastrutture) = - 1.679 mq

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

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

Comune:

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

PROPOSTA DI RECEPIMENTO:

In seguito al parere di compatibilità con il PTR le previsioni degli Ambiti di Trasformazione AdT8 e AdT13 sono state oggetto di stralcio, di seguito si riportano i dati relativi al consumo di suolo aggiornati:

- Superficie libera previsioni di piano (AdT e Pa) della variante al PGT comportanti nuovo consumo di suolo: 3.009 mq (Residenziale) + 1.452 (altre funzioni urbane) = + 4.461 mq;
- Superficie libera previsioni di piano (AdT e PA) del vigente PGT riclassificata come agricola: - 9.600 mq



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTCP

BES AdT e PA = + 4.461 mq - 9.600 mq = - 5.139 mq.

BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES) COMPLESSIVO= - 5.139 mq – 551 mq = - 5.690 mq ≤ 0

Ci si riserva la verifica dei conteggi in fase redazionale.

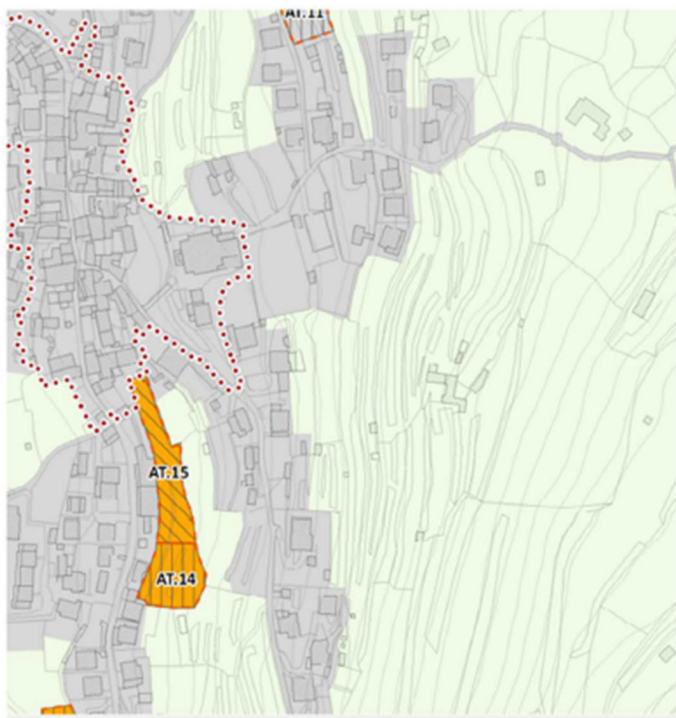
CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

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

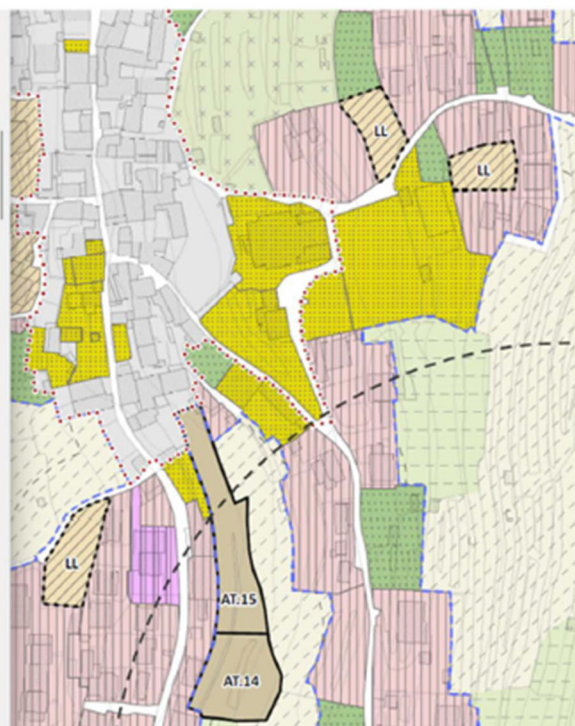
DP-4 Carta del consumo di suolo al 02/12/2014

DP-5 Carta del consumo di suolo Variante PGT

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



DP-5 Carta del consumo di suolo Variante PGT



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



DP-5 Carta del consumo di suolo Variante PGT



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

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

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO****Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTCP**

“Art. 36 VP -VERDE PRIVATO

1.Finalità e obiettivi

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

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

significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli.

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

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

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

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

La Provincia osserva che volendo far rientrare la classificazione del Verde Privato (ex Vus) entro la macrovoce dell'agricolo/naturale è necessario precisare, nella norma sopra richiamata, che le piscine e le attrezzature per il gioco e lo svago, sono ammesse solamente nelle strette pertinenze dei fabbricati esistenti e non indistintamente entro tale classificazione.

Comune:

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

PROPOSTA DI RECEPIMENTO:

Si provvede ad integrare la normativa di Piano all'art. 36 riformulando l'ultimo capoverso come segue:

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

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

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

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

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO****Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTCP**

Si rileva che tra la documentazione adottata non è presente la tavola degli ambiti agricoli strategici oggetto di rettifica, di cui al sopra richiamato elaborato DP-REL all.2. Tale tavola va inserita entro il piano delle regole.

Comune:

Il Comune di Monte Isola provvederà ad allegare la tavola recante le rettifiche di cui all'elaborato DP-REL all.2 in sede di approvazione.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO:

Si provvede ad allegare il suddetto elaborato cartografico di inquadramento delle rettifiche agli Ambiti Agricoli Strategici provinciali.

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

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

Comune:

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

PROPOSTA DI RECEPIMENTO:

Pur confermando quanto detto in sede di confronto, si ritiene riscontrare alla diversa sensibilità posta sul tema riducendo il valore dell'altezza massima da 8,00 m a 7,50 m.

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

NUOVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 13

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

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

Tale approfondimento reca le seguenti argomentazioni:

“L'Ambito di Trasformazione in questione risulta interno agli Ambiti di elevata naturalità (territori compresi al di sopra della linea di livello di 400 m) normati dall'art. 17 del PPR e dall'art. 72 del PTCP e si ritiene utile un approfondimento dello stato di fatto dell'area. Si specifica altresì che l'ambito risulta essere interessato dagli ambiti ad elevata naturalità che peraltro attengono ad un contesto che ne costituisce una marginalità

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTCP

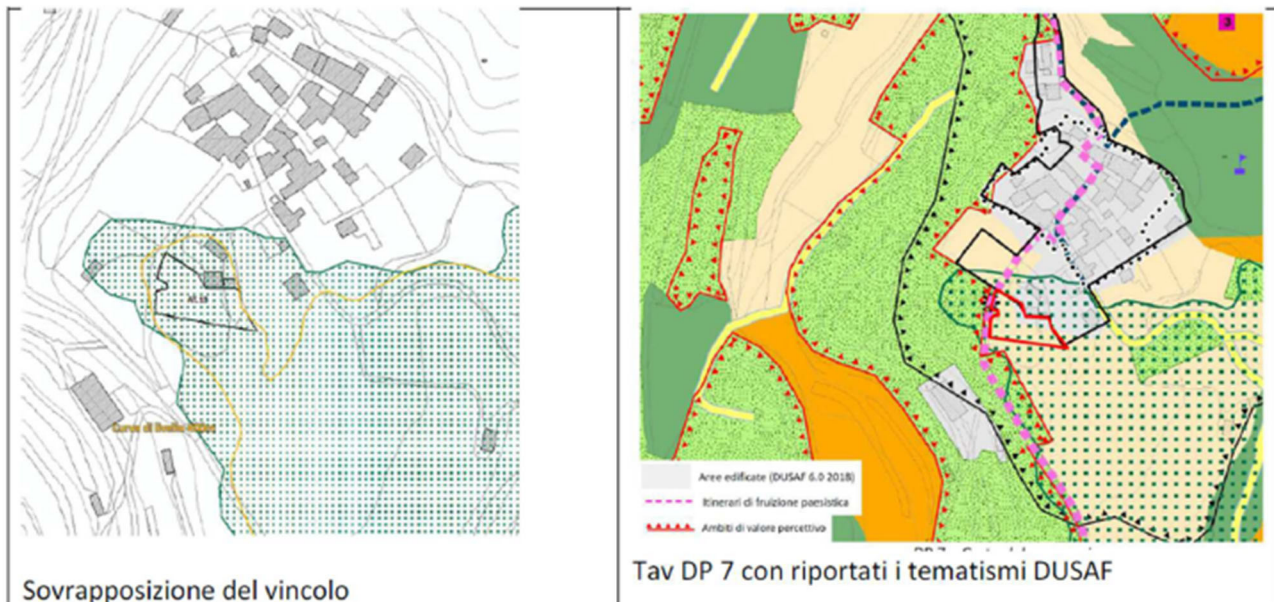
sul perimetro. Conducendo inoltre una valutazione in merito alle curve di livello (Isoipse), si nota come l'interferenza sia di minore intensità come si evince dall'estratto sotto riportato". (trattasi dell'immagine di sovrapposizione del vincolo).

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

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

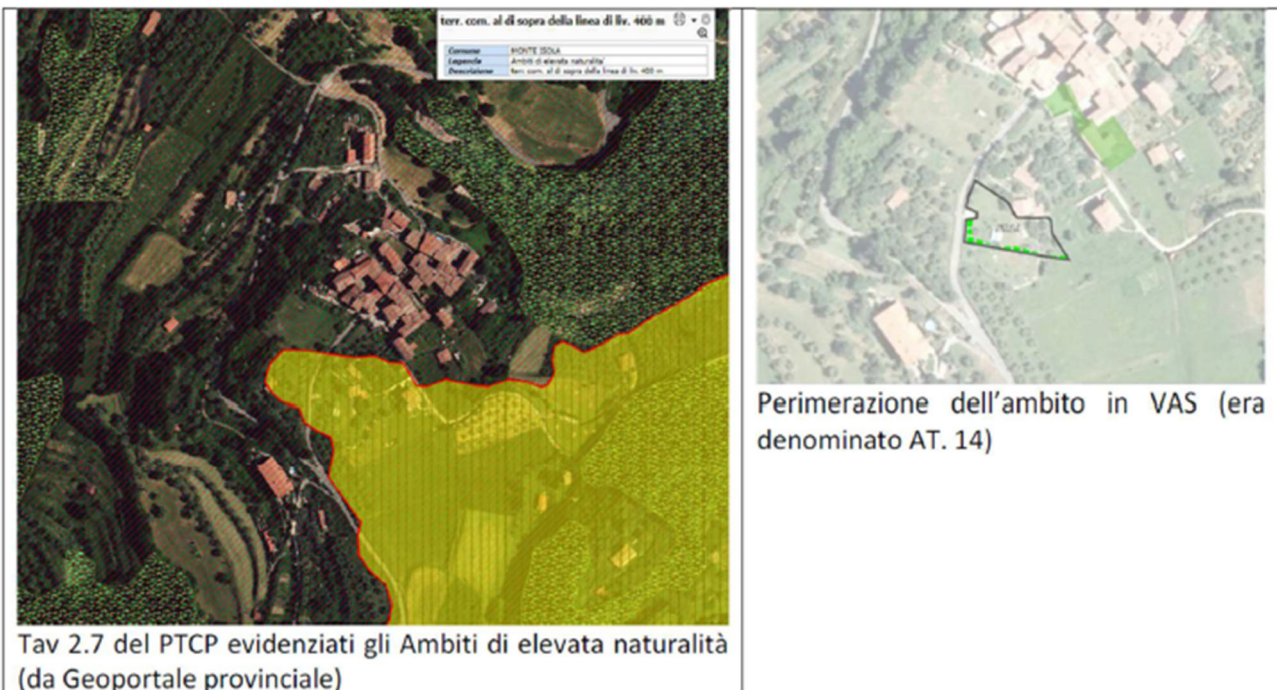
Come si evince dall'ortofoto l'edificato in prossimità della località di Masse estrapola il contesto dai valori di naturalità e continuità paesistica propri degli ambiti ad elevata naturalità."

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





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



Tav 2.7 del PTCP evidenziati gli Ambiti di elevata naturalità (da Geoportale provinciale)

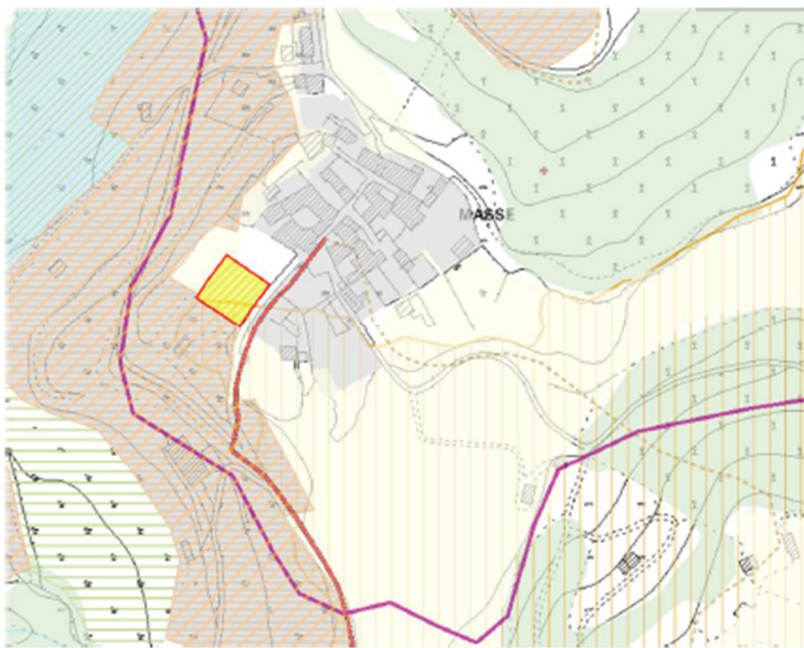
Perimetrazione dell'ambito in VAS (era denominato AT. 14)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTCP

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



Estratto Tav 2.2 del PTCP (Da Geoportale provinciale)

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

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

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

Comune:

Il Comune si impegna a produrre in brevissimo tempo ulteriori approfondimenti in merito alla proposta. (approfondimenti che sono stati inviati)

PROPOSTA DI RECEPIMENTO:

Si prende atto e si provvede allo stralcio del suddetto Ambito di Trasformazioni.13 dalla variante al PGT adottata e si ripristina il perimetro originale degli "Ambiti di elevata naturalità".

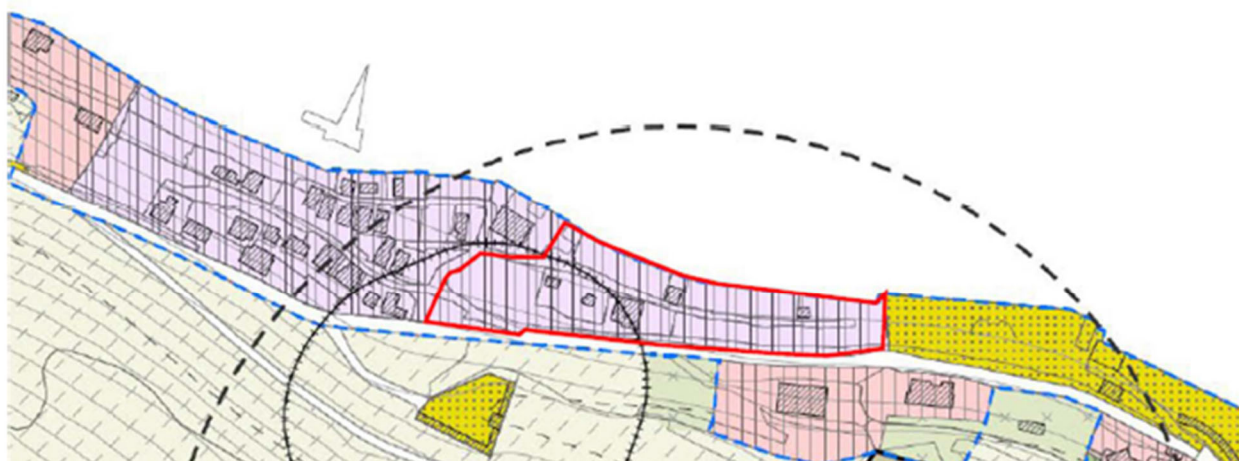
La presente non costituisce acquiescenza alle determinazioni proposte non condividendone i presupposti; non essendo possibile in questa sede motivare ulteriormente la scelta operata in adozione, si provvederà a riproporre tale disamina in altra ed eventuale ulteriore variante.

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

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

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

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



Estratto del parere motivato



Estratto Tav PR 1 variante adottata



Estratto Ortofoto 2021 (da Geoportale provinciale)

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

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

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

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

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

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO****Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTCP**

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

5. Disposizioni particolari

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

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

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 mt

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

Comune:

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

Valutazione provinciale:

Si chiede all'Autorità Competente in sede di parere motivato finale e comunque al Comune di prevedere l'assoggettamento del Piano Attuativo a una ulteriore valutazione ambientale finalizzata a stimare in termini più approfonditi gli impatti, richiamando al proposito anche l'art. 4 comma 2-ter della l.r. 12/2005.

Ad ogni modo si chiede al Comune che in sede di approvazione, qualora non dovesse operare uno stralcio della previsione in esame in ragione delle eventuali decisioni regionali, vengano limitate le volumetrie prospettate, ad esempio adottando un indice di edificabilità fondiaria (IF) non superiore a 0,50 mq/mq ed al contempo limitando le altezze ad un solo piano fuori terra (h pari a 4,50 metri) per il 50% della superficie edificabile.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO:

Si ritiene di aderire alla proposta avanzata dalla Provincia informando di conseguenza l'autorità competente.

V. AMBIENTE BIOTICO E RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

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

“Parere finale dell'Ufficio Rete Ecologica e Aree Protette

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

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO****Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTCP**

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

Comune:

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

PROPOSTA DI RECEPIMENTO:

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

CONCLUSIONI

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

PROPOSTA DI RECEPIMENTO:

Si rimanda alla disamina condotta nel presente elaborato.