

Firmato digitalmente da:

PIERANGELO STRANO

Geometra

OSSERVAZIONE N. _____

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

Al Sindaco
del **Comune di Monte Isola**
Località Siviano, n.76
25050 Monte Isola (BS)
Via PEC:
protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it

Area pianificazione territoriale
Mail: *tecnico@comune.monteisola.bs.it*

Oggetto: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – Osservazione al Regolamento Edilizio
(adozione D.C.C. n. 36 del 11/12/2023)

Il sottoscritto geom. Pierangelo Strano, [REDACTED]

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 D.C.C. del Comune di Monte Isola n. 36 del 11/12/2023:

Con riferimento al nuovo **Regolamento Edilizio** ed in particolare **all'art. 2 (DC – DISTANZA DAI CONFINI)** si chiede di integrare il suddetto articolo inserendo dopo il punto 4) i seguenti punti:

- 5) la possibilità di sopralzare e costruire al di sotto del piano stradale comunale, mantenendo il nuovo volume proposto in addossamento al muro di sostegno stradale medesimo;
- 6) la possibilità di realizzare al di sopra del piano stradale comunale nuovi corpi di fabbrica volti ad ospitare volumi non considerati superficie lorda come ad esempio vani ascensore, vani scala, ecc., a distanza inferiore a ml. 5,00 dalla pubblica strada, comunque entro il limite di allineamento ai fabbricati preesistenti lungo il medesimo fronte.

Cordiali saluti.

08/02/2024

Strano geom. Pierangelo
Firmato digitalmente.

E
COMUNE DI MONTE ISOLA
Protocollo Generale
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0000968/2024 del 09/02/2024
Firmatario: PIERANGELO STRANO



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 [redacted] iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia [redacted] 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)

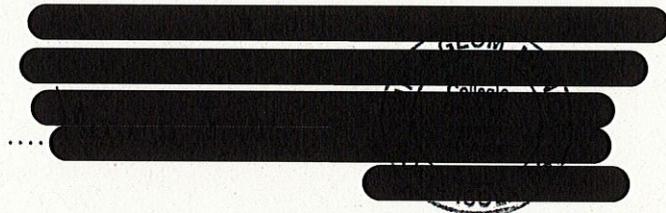
Comma 2

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????



Monte Isola 16/02/2024

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% 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

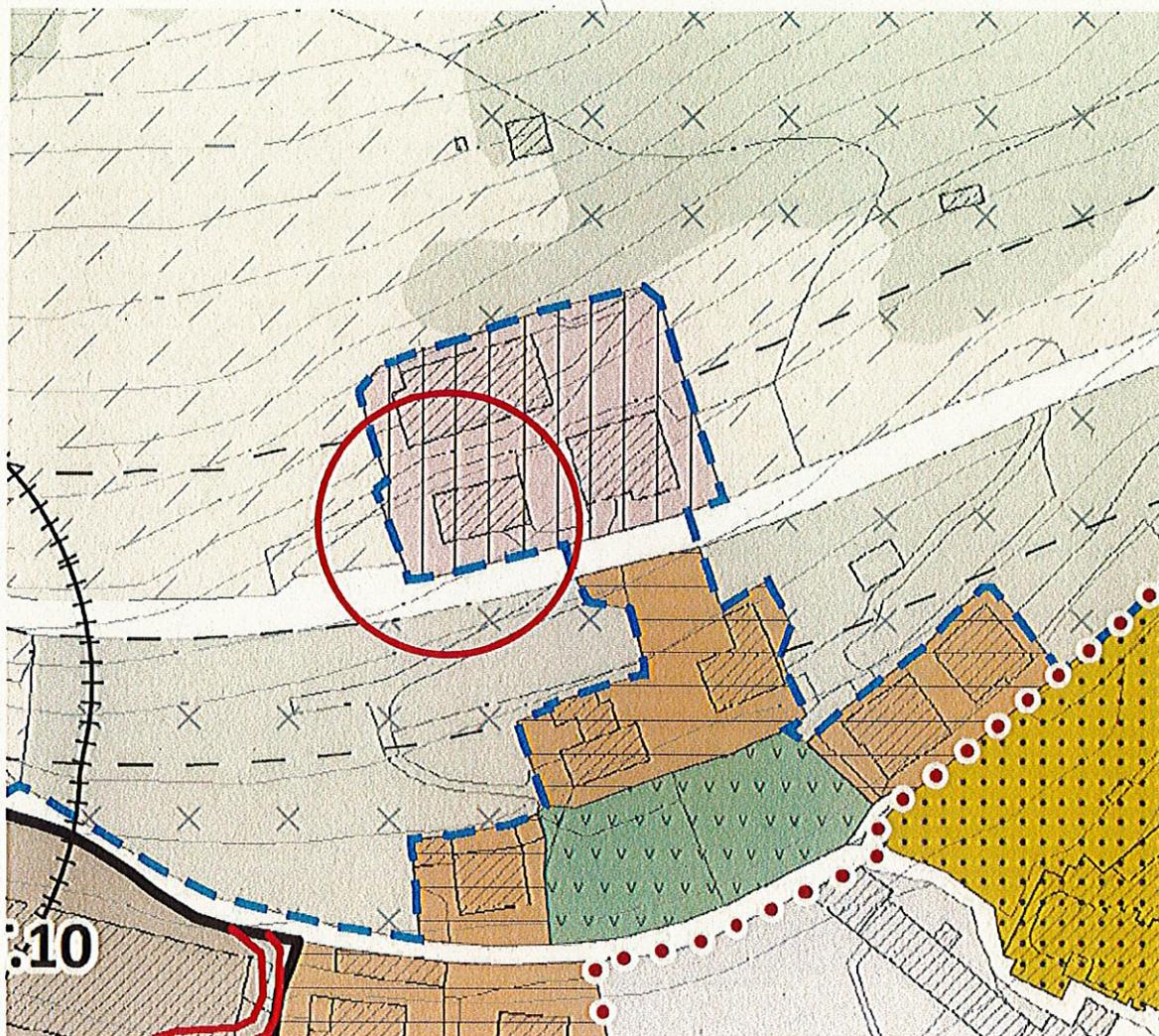
Monte Isola, 30/01/2024

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







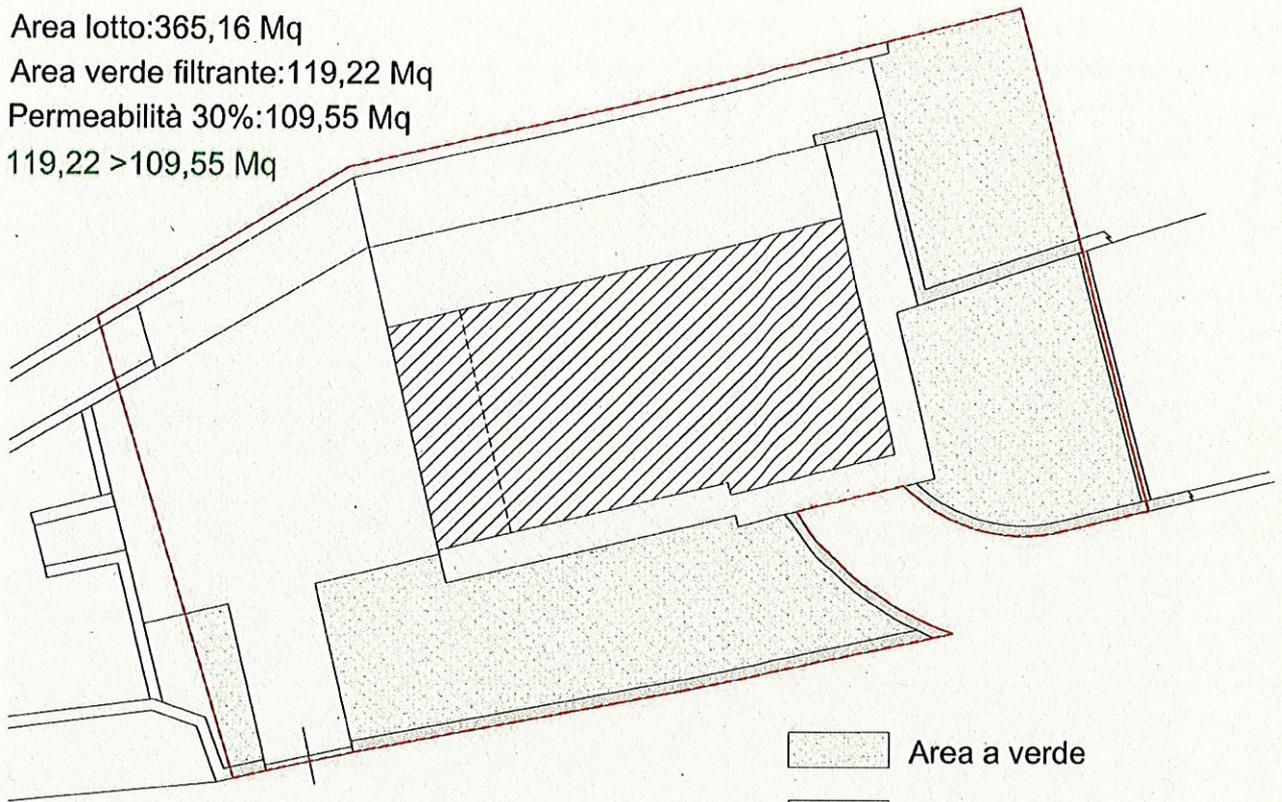
Planimetria esistente

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

