

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. 0002908/2024 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-3_AII

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al Piano
Territoriale Regionale

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 REGIONALE (PTR) 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**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTR

Il presente documento è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del **Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR)** all'interno degli atti di **Piano di Governo del Territorio (PGT)** adottati dal Comune di Monte Isola (BS) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della l.r. 12/2005, **all'accertamento dell'idoneità dello strumento adottato a concorrere al conseguimento degli obiettivi assunti nel Piano Regionale** e in particolare alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale *"Ambito del lago di Iseo"*.

La disamina afferente i temi di natura geologica sono proposti dal Dott. Geol. Francesco Serra, per gli aspetti di natura idraulica dall'Ing. Laura Pezzoni.

**PREMESSA**

[Omissis] La procedura in oggetto è finalizzata ad approvare un nuovo Documento di Piano promosso in adeguamento diretto al PTR ai sensi del c. 4 (ultimo periodo) dell'art. 5 della l.r. 31/2014, non avendo la Provincia di Brescia ancora provveduto a adeguare alla l.r. 31/2014 il proprio strumento di coordinamento territoriale; finalità confermata dai referenti comunali in occasione dell'incontro del 20/03/2024 e come anche desumibile dalla lettura degli elaborati progettuali adottati². A riguardo, col fine di massimizzare la chiarezza e la trasparenza degli atti in materia di pianificazione, si invita l'Amministrazione Comunale a esplicitare in modo univoco gli obiettivi dello strumento adottato in materia di adeguamento alla l.r. 31/2014 anche nella delibera di approvazione.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO:

Si provvede a confermare in occasione della delibera di approvazione la volontà da parte dell'amministrazione di adeguare la variante al PGT al PTR ai sensi del comma 4 dell'art. 5 della l.r. 31/2014.

[Omissis] Con riferimento a una particolare previsione del DdP – l'AdT 8 - urge segnalare al Comune il contrasto tra questa e la Classe di Fattibilità "4 – Fattibilità con gravi limitazioni" in cui il sito interessato ricade secondo le indicazioni della Componente Geologia adottata e vigente. Per indicazioni a riguardo si rimanda al successivo parere della Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico, (...)

PROPOSTA DI RECEPIMENTO:

Si rimanda alla proposta di recepimento meglio descritta al capitolo inerente alle considerazioni in merito alla componente geologica.

[Omissis] Tra le nuove previsioni è necessario segnalare l'introduzione nel PdR dell'ambito NP1 a destinazione alberghiera con IF 0,85 mq/mq e h 8 m, collocato all'interno di un'area già destinata ad "Ambiti per attività ricettive all'aria aperta" in accoglimento di un contributo VAS, e la scelta di aumentare gli indici fondiari e le altezze d'ambito all'interno del TUC con anche aumento dei bonus previsti per i lotti saturi (sino al 30%). Riguardo quest'ultimo punto si rimanda a quanto più avanti approfondito e alle valutazioni della Struttura Paesaggio.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO:

Si rimanda alla proposta di recepimento meglio descritta al capitolo inerente alle considerazioni paesaggistiche.

**CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COERENZA DEL PGT CON GLI ORIENTAMENTI DEL PTR**

Con riferimento alla procedura in esame, questa è stata sviluppata dal Comune riconoscendo quale quadro programmatico sovra locale il PTCP della Provincia di Brescia, il PTR e gli altri strumenti di pianificazione e programmazione regionale; e a partire da questi è stata elaborata nella Relazione del Documento di Piano una sintetica analisi di coerenza arricchita da uno specifico approfondimento dedicato al confronto con le indicazioni contenute nei “Criteri per l’attuazione della politica per il contenimento del consumo di suolo” del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014. Non è stata invece sviluppata un’adeguata analisi di coerenza tra i contenuti del Piano adottato ed il sistema degli obiettivi contenuto nel Documento di Piano del PTR.

[...] Il riscontro con il quadro pianificatorio regionale, che sarebbe auspicabile sia assunto quale riferimento strategico sin dall’inizio del processo di piano, non è poi da intendersi come uno mero adempimento ma come una fase di concreta declinazione degli obiettivi e indirizzi regionali, finalizzata a indirizzare l’azione dei diversi livelli territoriali in una logica circolare di reciproco arricchimento e perfezionamento. Ed è anche strumento assai efficace per cogliere le trasformazioni territoriali e – soprattutto – comprendere appieno le politiche e le misure definite dal Piano per implementare gli obiettivi assunti dal livello comunale. Si invita quindi il Comune a predisporre tale analisi secondo le indicazioni dei provvedimenti regionali sopra richiamati, avendo cura di disporre rimandi diretti fra azioni e modalità attuative effettivamente disposte nei 3 atti di PGT e gli obiettivi ed indirizzi del PTR e del Sistema territoriale nel quale ritiene di riconoscersi.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

L’analisi è stata condotta nell’ambito del Rapporto Ambientale; si provvede ad integrare la Relazione urbanistica (DP-REL Relazione urbanistica) con l’analisi di coerenza tra i contenuti del Piano adottato e gli obiettivi ed indirizzi del PTR e del Sistema territoriale nel quale il territorio comunale di Monte Isola è ricompreso.

*[Omissis] Nel quadro delle politiche di contenimento del consumo del suolo regionali, il PTR declina il proprio obiettivo tematico TM 2.13 “**Contenere il consumo di suolo**” nei Sistemi Territoriali⁴ in cui il Comune ricade, invitando gli enti locali ad assumere misure per la limitazione dell’espansione urbana, anche mediante il “coerenziale le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impiegando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo”. È per tali finalità che l’integrazione del Piano regionale operata ai sensi della l.r. 31/2014 ha esplicitamente previsto che gli obiettivi quantitativi di sviluppo siano individuati dai Comuni in ragione delle esigenze di tutela e valorizzazione dei sistemi ambientale, rurale e antropizzato, privilegiando le azioni di recupero del tessuto urbano consolidato e di rigenerazione, e minimizzando o riducendo il consumo di suolo; ed ha quindi fornito i primi riferimenti metodologici per la stima di tali obiettivi di sviluppo da assumersi in seno ai PGT, ai fini di un loro corretto adeguamento alla l.r. 31/2014⁵ e in coerenza con la lett. b del c. 2 dell’art. 8 della l.r. 12/20056.*

Assunto questo quadro di riferimento, pur comprendendo le complessità che investono il territorio in cui il comune di Monte Isola ricade, è qui necessario segnalare come il DdP adottato non evidenzia nessun particolare fabbisogno abitativo e, anzi, a fronte delle riportate dinamiche in decrescita⁷ offra uno scenario insediativo di ulteriori 220 abitanti teorici - inferiore al vigente di soli 16 abitanti. A riguardo è anche necessario segnalare al Comune l’opportunità di un dimensionamento del Piano più dettagliato rispetto quello proposto⁸, che assuma oltre le previsioni del DdP anche un riscontro analitico delle disponibilità al Piano delle Regole adottato, considerando i lotti liberi, le previsioni in attuazione e, per quanto possibile, le potenzialità del tessuto edilizio esistente, da definirsi anche considerando il non trascurabile bonus proposto

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

per i lotti saturi. Così che sia propedeutico, si auspica, ad ulteriori riduzioni in coerenza con le effettive necessità insediative del territorio e con gli obiettivi di PTR sopra richiamati.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

La variante al PGT adottata ha avuto come obiettivo quello della riorganizzazione delle previsioni urbanistiche previste sul territorio comunale, stralciando Ambiti di Trasformazione previsti dal vigente PGT e mai attuati.

La scelta di prevedere nuovi Ambiti di Trasformazione, anche se in contrasto con l'evoluzione demografica del Comune, è stata caratterizzata dall'intenzione di contrastare lo spopolamento agevolando richieste puntuali che garantiscono, in linea generale, l'attuazione reale della previsione edificatoria.

A seguito del presente parere di compatibilità con il PTR sono stati stralciati due Ambiti di Trasformazione (AT.8 e AT.13).

A riguardo, ben compresa la volontà dell'Amministrazione Comunale di contrastare lo spopolamento in atto esposta durante l'incontro, pare però necessario ricordare quanto sia importante supportare i processi di rigenerazione con un attento dimensionamento delle previsioni su suolo libero, essendo queste, notoriamente, più competitive in termini di costi rispetto il recupero di tessuti urbani compromessi o in disuso. Obiettivo quest'ultimo assunto dallo stesso Piano adottato, il quale assume il favorire processi di rigenerazione urbana, il recupero dell'ambiente costruito e la qualità urbana all'interno del proprio scenario strategico.

E sempre per meglio perseguire tali obiettivi, e anche per meglio comprendere le stesse scelte di Piano, sarebbe opportuno che il Quadro Conoscitivo proposto venga completato con approfondimenti analitici che restituiscano le criticità ambientali e territoriali eventualmente presenti (es. aree dismesse, tessuti edilizi degradati/sottoutilizzati, ecc.) e le potenzialità del territorio in esame

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

La fase transitoria applicativa della LR 31/2014 non è di semplice attuazione attesa altresì la pianificazione degli ultimi 20 anni. Resta inteso che sono state rispettate le riduzioni poste dal PTR rimandando ad eventuali ulteriori riduzioni nella prossima variante.

Le situazioni di dismissione sono ben note e la difficoltà di recupero dell'esistente nei NAF è insita nella parcellizzazione generata dagli assi ereditari.

Si provvede altresì a richiamare nella relazione il provvedimento afferente gli ambiti di rigenerazione urbana assunti dal Comune.

*Sempre in tema di politiche per la **Rigenerazione urbana e territoriale** il DdP, pur assumendone le finalità nel proprio quadro strategico, sceglie di non individuare Ambiti di Rigenerazione ai sensi dell'art. 8, c. 2 lett. e-quinquies, salvo quanto ricordato in premessa. Prendendo atto di tale scelta, si coglie comunque l'occasione per rammentare come l'istituto degli Ambiti di Rigenerazione nasca per offrire all'ente comunale uno strumento di visione strategica in cui proporre innovative soluzioni di incentivazione dei processi di recupero e trasformazione, cui la l.r. 12/2005 modificata con la l.r. 18/2019 già assegna specifiche misure di agevolazione. Per contro il Piano sceglie di supportare tali processi con una diffusa azione di densificazione degli indici ammessi o l'assegnazione di nuove funzioni. Osservazione questa che sembra valere soprattutto a fronte delle indicazioni presentate durante l'incontro in merito a dismissioni diffuse nei tessuti storici e della previsione "NP1" introdotta con il Piano adottato. Con riferimento a quest'ultima poi, data la sua rilevanza insediativa (circa 3.900 mq di SL a destinazione alberghiera), è necessario sottolineare che non è stato possibile riscontrare informazioni a riguardo nel quadro conoscitivo (eventuale dismissione dell'area,*

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

criticità di tipo ambientale, ecc.) né il DdP ha evidenziato uno specifico fabbisogno o, comunque, assunto la previsione all'interno di un disegno strategico organico. Qualora fosse confermata tale necessità insediativa sarebbe auspicabile che il Piano la assuma almeno nel Documento di Piano, anche valutando l'individuazione di uno o più Ambiti di rigenerazione considerando il recupero di insediamenti ricettivi dismessi o in situazioni di disuso già presenti, associandovi specifiche misure di incentivazione e obiettivi pubblici di sviluppo sociale ed economico sostenibile e incremento delle prestazioni ambientali e paesaggistiche.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si ritiene sul punto di aderire alla proposta avanzata dalla Provincia di Brescia in sede di confronto in occasione dell'espressione del parere di conformità.

Il Piano adottato propone anche una nuova Rete Ecologica Comunale realizzata declinando nel territorio di Monte Isola gli elementi proposti nel paragrafo n. 5.4 della DGR VIII/6447 del 16/01/2008 "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali" ("Nodi" e "Aree di supporto ai nodi", "Corridoi", "Aree di criticità per la rete ecologica", "Varchi", ecc) ed elaborando un quadro strategico di "Azioni per la valorizzazione e l'implementazione della REC". In base a questi elementi sono poi state definite specifiche misure di mitigazione e compensazione collegate ad oneri aggiuntivi assegnati agli AdT. Condividendo l'approccio metodologico proposto e rammentato che una rete ecologica comunale deve necessariamente assumere l'obiettivo di mettere a sistema elementi e previsioni proposti alla scala vasta con indicazioni più puntuali e operative definite alla scala locale, si consiglia, se ritenuto opportuno, di assumere tra le misure proposte nella Parte IV delle Norme di Attuazione le seguenti indicazioni proposte nella Scheda n. 130 – Monte Guglielmo e Lago d'Iseo del Documento Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali, in cui ricade Monte Isola:

- attuazione di pratiche di selvicoltura; mantenimento della dissertaneità del bosco e di grandi alberi; regolazione dell'utilizzo di strade sterrate per evitare il disturbo della fauna selvatica;
- creazione di piccole zone umide, perimetrali per anfibi e insetti acquatici, mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi;
- favorire interventi di deframmentazione ed evitare la dispersione urbana.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si provvede ad integrare la normativa per gli aspetti non già contemplati.

Si auspica anche il completamento degli elaborati grafici di REC con previsioni di natura operativa e specifiche priorità di intervento e, se ritenuto utile, anche considerando le misure proposte al paragrafo "4.5 Realizzazione della Rete Ecologica Regionale, della Rete verde regionale e tutela della biodiversità" della DGR IX/999 del 15/12/2010, che si ritiene possano fornire un utile riferimento a riguardo. Si vedano in particolare soluzioni volte a:

- prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
- interconnettere aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema del verde anche in ambito urbano.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

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

Si ritiene che il progetto di Rete Ecologica recepisca già i suggerimenti proposti in particolare attraverso l'azione 5 – sistema delle connessioni eco-fruttive di progetto e gli obiettivi di tutela delle aree di supporto ai nodi.

Con riferimento al Piano dei Servizi adottato, si ritiene utile rammentare che questi è da intendersi, in coerenza con il quadro dei provvedimenti regionali vigenti, come uno strumento "operativo" il cui contenuto è da svilupparsi in modo realisticamente raggiungibile nel quadro delle strategie di sviluppo generale delineate nel Documento di Piano, cercando di definire ove possibile, un ordine di priorità dei servizi necessari alla comunità, in coerenza (ma non solo) con il Programma triennale delle opere pubbliche. Si invita quindi il Comune a completare il proprio strumento con le necessarie risorse realisticamente attivabili per l'attuazione delle azioni ritenute maggiormente strategiche.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Come noto e anticipato durante il confronto, le Amministrazioni Comunali di piccole e medie dimensioni utilizzano le limitate risorse di cui dispongono per predisporre livelli di progettazione adeguati a poter poi aderire ad eventuali bandi per finanziamento delle opere stesse (Bandi regionali, nazionali, PNRR, Cariplo, ecc..). Si demanda al Piano triennale delle opere pubbliche l'assegnazione delle risorse.

Con riferimento ai bonus volumetrici assegnati ai lotti saturi interni al tessuto urbano consolidato già ricordati, si invita l'Amministrazione Comunale a disporre una normativa più puntuale che consideri anche obiettivi di qualità aggiuntiva a supporto di processi di rigenerazione urbana diffusa (es. per l'uso di soluzioni o materiali di particolare qualità architettonica per l'edificato o il recupero di spazi pubblici) o misure di compensazione ambientale in attuazione della REC. Tale normativa così aggiornata, si sottolinea, dovrà comunque impedire eventuali sovrapposizioni con le finalità degli incentivi previsti dalla DGR n. 3508 del 05/08/2020, pubblicata sul BURL SO n. 50 del 14/08/2020 ed essere coordinata con le ulteriori possibilità di densificazione offerti dal Piano (caduta di diritti edificatori acquistabili da altri lotti); il tutto evitando l'eccessivo cumulo di volumi derivanti da varie forme di incentivazione/saturazione del lotto. Sia con riferimento alla concentrazione potenziale delle volumetrie sia rispetto il tema della qualità nella progettazione, si coglie l'occasione per ricordare che il PTR negli orientamenti alla pianificazione comunale invita i comuni ad evitare "nei propri strumenti concentrazioni volumetriche eccessive e incongrue rispetto al contesto locale con cui si raccordano e con la sua identità storica" pur riconoscendo che "l'introduzione di elementi di innovazione edilizia ed urbana, in generale possibile ed anzi opportuna in rapporto ad esigenze di carattere sociale e funzionale, dovrà comunque essere realizzata con grande attenzione a garantire tale coerenza, cercando di esprimere una maturità progettuale consapevole ed integrata rispetto ai valori del contesto e alla loro evoluzione nel tempo".

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Le normative che regolano l'attività edilizia, in generale, già portano a conseguire buona parte delle finalità proposte. Si propone comunque di integrare l'articolato inserendo tali obiettivi.

Le norme già specificano la non cumulabilità degli incrementi con altre premialità.

In chiusura, preso atto delle riduzioni apportate ai vigenti Ambiti di Trasformazione, corrispondenti al 27,5% del dato vigente, con riferimento all'introduzione dell'AdT15 con destinazione a parcheggio non riportato nel calcolo complessivo della soglia di riduzione richiamata, si ricorda che il quadro della disciplina regionale permette consumo di nuovo suolo solo a fronte di evidenti e documentate necessità e dall'impossibilità di agire privilegiando interventi di rigenerazione urbana. Si rimanda comunque, anche con riferimento ai punti

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

citati in precedenza, alla verifica della normativa in materia di riduzione del consumo del suolo al parere di competenza della Provincia di Brescia, previsto dall'art. 5, c. 5 della l.r. 31/2014.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto e si rimanda alle proposte di recepimento fornite all'interno dell'allegato CO-2 All di recepimento del parere di compatibilità con il PTCP per quanto attiene alle considerazioni in merito al consumo di suolo e Bilancio ecologico del consumo di suolo.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COMPONENTE GEOLOGICA ESPRESSE DALLA STRUTTURA ASSETTO IDROGEOLOGICO, RETICOLI E DEMANIO IDRICO

La strumento adottato in oggetto è supportata da una revisione della componente geologica, finalizzata all'adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Idraulico (P.G.R.A.), e alla revisione dell'approfondimento sismico.

Dall'esame della documentazione prodotta, si evidenzia quanto segue:

- *non è stata redatta la carta PAI-PGRA, ma è stata aggiornata la sola Carta di Sintesi-Vincoli nella quale sono state anche recepite le aree allagabili da Lago presenti nelle mappe PGRA. Si chiede di produrre le tre carte separate (sintesi, vincoli e PAI-PGRA) e, nella carta PAI-PGRA di definire le aree allagabili in termini di pericolosità e non di rischio;*

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si condivide la richiesta. Pertanto, si produrranno per la componente geologica tre carte separate, (tavola I: PAI-PGRA; tavola II: Carta dei vincoli; tavola III: Carta di sintesi); la carta di fattibilità diventerà la tavola n. IV.

- *si è optato per il tracciamento delle aree allagabili afferenti all'Ambito Costiero Lacuale (ACL) così come riportate nella cartografia del PGRA, senza procedere al tracciamento di dettaglio utilizzando il DBT e le quote indicate nell'allegato n. 4 alla d.G.R. 6738/2017 per il lago d'Iseo;*

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si conferma il tracciamento delle aree allagabili ACL utilizzando PGRA, per il dettaglio della pericolosità delle aree R3 e R4 invece è stato utilizzato DTM 5x5 m (geoportale regione Lombardia), soglia del livello lacuale riportata nell'allegato 4 per T 100 anni pari a 187,005 m s.l.m. (1,67 m sullo zero idrometrico) e Ortofoto AGEA2015 (geoportale regione Lombardia).

- *non è stata condotta la valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio per le aree ricadenti in classe di rischio R4 del PGRA che per il Comune di Monte Isola sono riferite all'Ambito Costiero Lacuale – ACL e all'Ambito del Reticolo Secondario Collinare e Montano (RSCM); si ricorda che tale valutazione è irrinunciabile in sede di adeguamento del PGT ai disposti dell'art. 5 della l.r. 31/2014 e che sarà oggetto delle verifiche regionali di cui all'art. 13, comma 11, lett. b della l.r. 12/2005, previste in sede di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione dello strumento adottato e funzionali, quindi, ai fini dell'efficacia del Piano ai sensi dello stesso comma;*

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

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

Si condivide la richiesta. Pertanto, è stata condotta una valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio nelle aree ricadenti in classe di rischio R4 per gli ambiti ACL e RSCM e sono state predisposte specifiche norme per gli edifici interessati, come previsto dalle disposizioni contenute nell'allegato A alla DGR X/6738 del 19 giugno 2017.

- *è stato redatto e adottato il Documento semplificato del Rischio idraulico ai sensi del Regolamento Regionale n.7/2017 sull'invarianza idraulica.*

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

È stato aggiornato il documento semplificato del Rischio Idraulico eliminando l'ambito AT8.

Si ricorda che la componente geologica del PGT deve essere composta anche dagli elaborati di analisi, non modificati dalla presente revisione e risalenti alla versione redatta nell'anno 2012, valutando anche la necessità di aggiornare i dati di analisi contenuti, con particolare riferimento alla descrizione e localizzazione degli eventi di dissesto accaduti.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si condivide la richiesta; come indicato nella relazione illustrativa fanno parte dello studio della componente geologica gli elaborati di analisi redatti nella precedente revisione del 2012 e tuttora validi, e precisamente le seguenti cartografie:

TAVOLA 1 – CARTA GEOLOGICA (scala 1:10.000)

TAVOLA 2 – CARTA GEOMORFOLOGICA (scala 1:10.000)

TAVOLA 3 – CARTA IDROGEOLOGICA (scala 1:10.000)

TAVOLA 4 – CARTA DEGLI ELEMENTI LITOLOGICI E GEOTECNICI (1: 5.000)

Nella documentazione è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.1 alla d.g.r 6314/2022). Tale documento risulta correttamente citato tra gli elaborati della Variante nella delibera di adozione, fatto salvo che la stessa dichiarazione non evidenzia l'incongruenza tra la classe di fattibilità 4 e la previsione di un ambito di trasformazione di seguito descritta.

Dall'esame delle previsioni urbanistiche si evidenzia infatti che l'ambito di variante denominato AT.8 (ex AT.6) ricade quasi completamente in una perimetrazione di frana quiescente (Fq) del quadro del dissesto PAI e in classe 4 di fattibilità geologica. Tale situazione è stata correttamente descritta nella relazione urbanistica del Documento di Piano, con la corretta procedura per una eventuale proposta di ripermetrazione del dissesto, (che necessita di un parere preventivo regionale e dell'approvazione dell'Autorità di bacino distrettuale, rilasciata anche a fronte dell'analisi delle osservazioni dei cittadini sulla proposta di ripermetrazione), che tuttavia non è stata seguita. Si chiede pertanto lo stralcio di tale previsione, che al momento non può essere attuata.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si concorda con lo stralcio della proposta di variante AT.8.

**CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE PREVISIONI COSTITUENTI L'OBIETTIVO PRIORITARIO DI INTERESSE REGIONALE ESPRESSE DALLA STRUTTURA PAESAGGIO**

La valutazione sotto il profilo paesaggistico del Piano di Governo del Territorio del Comune di Monte Isola viene formulata in riferimento alla l.r. 12/2005 e s.m.i., alla D.g.r. 5 dicembre 2023, n. XII/1504 aggiornamento dei criteri attuativi "Modalità per la pianificazione comunale", nonché al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) con particolare riferimento all'art.19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi".

La pianificazione comunale deve rispondere ai criteri di coerenza e integrazione del Piano Paesaggistico Regionale e deve confrontarsi con i diversi atti che lo compongono.

[Omissis]

Considerazioni paesaggistiche

Dall'analisi della documentazione pervenuta, si prende atto che il PGT in linea generale recepisce, per quanto riguarda gli aspetti di natura paesaggistica, gli indirizzi e le disposizioni dettate dal PPR.

Nello specifico, si rileva il livello di approfondimento e di dettaglio sviluppato alla scala locale nella definizione degli "Ambiti di prevalente valore storico e culturale" e degli "Ambiti di prevalente valore fruitivo visivo percettivo" individuati nella "Carta del Paesaggio" del Documento di Piano, che ha contribuito ad arricchire il quadro conoscitivo del paesaggio comunale.

Il complesso sistema dei vincoli e tutele paesaggistiche del territorio comunale è stato rappresentato nel Documento di Piano nella "Carta dei vincoli e criticità", che riporta gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 e le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, oltre all'elenco degli immobili e ambiti di interesse storico – artistico – culturale di cui all'artt. 10, 11 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

Si rileva inoltre la coerente costruzione di un elaborato rappresentativo della Rete Verde Comunale (rif. Carta della Rete Verde Comunale) che, ripercorrendo gli indirizzi dell'art. 24 della normativa del PPR relativamente al carattere fruitivo e di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica di tale infrastruttura, mette a sistema gli elementi di valenza ecologica, del paesaggio rurale e del paesaggio culturale, legati tra loro da direttrici di connessione ecologica e paesaggistica.

Si denota, tuttavia, che i contenuti rappresentati negli elaborati sopra descritti e gli approfondimenti normativi "Indirizzi di tutela per i sistemi e le componenti del paesaggio" (rif. art. 61 NTA) sono stati parzialmente tradotti in concrete indicazioni di carattere paesaggistico nella redazione delle schede normative degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano (rif. art. 56 NTA).

Si fa riferimento, in particolare, alla definizione degli "Indici e Parametri", alle "Modalità di intervento" e ai "Criteri di intervento", elementi che vengono riportati in maniera uniforme per ogni ambito di trasformazione, senza alcuna differenziazione rispetto alla localizzazione territoriale e al contesto paesaggistico di riferimento in cui l'ambito di trasformazione si inserisce.

Come espresso in premessa, il territorio di Monte Isola presenta molteplici varietà di paesaggio sottoposte a diverse misure di tutela che ne connotano l'eccezionalità, le quali, nonostante le "Valutazioni paesaggistiche preliminari" comprensive di simulazioni tridimensionali, vengono trattate in maniera analoga, sia che l'intervento previsto si collochi in aree collinari, che in ambito del lungo lago. Tale omogeneità di trattamento, insieme alla mancanza di declinazione in indirizzi di intervento nelle singole Schede del Documento di Piano e nelle Norme Tecniche di Attuazione, risulta solo in parte coerente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia della componente paesaggistica.

**PROPOSTA DI RECEPIMENTO**

In realtà l'articolato delle schede degli ambiti è volutamente *di semplice lettura* affinché i tecnici trovino i riferimenti necessari al restante articolato; ovvero, non è necessario riproporre in ogni ambito i contenuti già presenti all'interno delle NTA che sono stati impostati proprio per favorire la tutela dei valori posti alla base del decreto ministeriale.

Essendo **tutto il territorio di Monte Isola di particolare pregio** si è ritenuto di impostare delle NTA che traccino un percorso appannaggio del professionista che progetterà l'intervento affinché possa affrontare le peculiarità del contesto e indicare come le affronta.

La dimensione degli ambiti e le volumetrie assegnate si risolvono in aggregati edilizi che dal punto di vista urbanizzativo possono ritenersi sostanzialmente neutri e dove diventa prioritaria la qualità architettonica dell'intervento e della sistemazione delle aree libere anche in raccordo con il progetto di REC.

Ambiti di Trasformazione

[Omissis] Si rileva complessivamente una previsione di volume residenziale significativo per la peculiarità paesaggistica di Monte Isola, peraltro non giustificato dalle analisi riferite all'andamento decrescente della popolazione residente, in contrasto con la dimostrazione del reale fabbisogno, che va ad incidere su aree di frangia urbana a confine con le "differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati" (art. 19 comma 4 della normativa del PPR).

Considerato che due terzi delle previsioni individuate derivano dalla riconferma di ambiti di trasformazione del PGT vigente, si richiamano le considerazioni generali espresse con il parere di cui alla DGR n. X/995 del 29/11/2013, nella quale si evidenziava che le trasformazioni previste, oltre a doversi confrontare con gli aspetti di tutela paesaggistica e le peculiarità dei luoghi (l'intero Comune è sottoposto a vincolo con D.M. 26/09/1959), avrebbero dovuto essere orientate alla conservazione di suolo libero, in quanto bene collettivo e componente essenziale del paesaggio.

Le medesime considerazioni valgono anche per i nuovi ambiti individuati, i quali in alcuni casi risultano a ridosso dei nuclei storici, o organizzati secondo logiche volte a destrutturare la compattezza del tessuto consolidato, con ripercussioni paesaggistiche in termini di percettività dei contesti storici e di compromissione di aree del territorio agricolo o naturale circostante.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

La variante al PGT adottata ha avuto come obiettivo quello della riorganizzazione delle previsioni urbanistiche previste sul territorio comunale, stralciando Ambiti di Trasformazione previsti dal vigente PGT e mai attuati.

La scelta di prevedere nuovi Ambiti di Trasformazione, anche se in contrasto con l'evoluzione demografica del comune, è stata caratterizzata dall'intenzione di contrastare lo spopolamento agevolando richieste puntuali che garantiscono, in linea generale, l'attuazione reale della previsione edificatoria.

A seguito del presente parere di compatibilità con il PTR sono stati stralciati due Ambiti di Trasformazione (AT.8 e AT.13).

La DGR sopra richiamata evidenziava inoltre la criticità derivante dalla presenza di lotti liberi esterni al TUC considerati come ambiti di completamento anziché ambiti di trasformazione. Si rileva la medesima

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

problematica in particolare per il lotto libero (LL) in località Carzano, che nel PGT vigente corrisponde all'ambito di trasformazione "ex LL4", ricadente all'interno della fascia di tutela dei 300 m. dal lago.

Si sottolinea che la localizzazione degli ambiti di trasformazione AT.2, AT.3 e AT.12, in considerazione anche dell'ambito "ex LL4" sopra citato, contribuisce alla frammentazione degli spazi aperti, alterando l'impianto morfologico preesistente. A tale proposito, si ricorda che gli "Indirizzi di tutela" del Piano Paesaggistico Regionale sottolineano l'importanza di garantire l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di preservare la massima continuità degli spazi aperti naturali, assicurare la fruizione visiva dei versanti stessi e delle cime sovrastanti, nonché mantenere sgombre le dorsali e i prati d'altitudine.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

La disamina, che in linea generale è assolutamente condivisibile, non tiene conto che i principali aspetti percettivi attengono proprio alla vista dal lago della costa in un contesto in cui sono già presenti edificazioni.

La frammentazione richiamata attiene ad una visione planimetrica che, nella realtà, non troverà conferma nel quadro percettivo una volta realizzati gli interventi.

Rigenerazione urbana e territoriale

Tra gli obiettivi generali del nuovo Documento di Piano (rif. OG 5) è prevista la promozione di interventi di rigenerazione urbana finalizzati al "recupero dell'ambiente costruito, al miglioramento della qualità urbana e alla valorizzazione del centro storico". Nell'elaborato DP-1 "Sintesi delle previsioni di piano" è stato denominato "Ambito di rigenerazione urbana" il solo AT.10, con l'intento di recuperare gli immobili esistenti del vecchio retificio, insediando funzioni compatibili con il contesto territoriale della frazione Peschiera Maraglio. Si annota tuttavia che le modalità e i criteri di intervento previsti dalla scheda relativa all'ambito non fanno riferimento a particolari regole attuative incentrate sui contenuti della normativa regionale per la rigenerazione urbana (l.r. 18/2019).

Dalla lettura degli elaborati del Piano adottato non si rilevano peraltro riferimenti a processi di rigenerazione urbanistica e territoriale, nonostante le finalità dichiarate dal piano e la presenza sul territorio di situazioni di abbandono e degrado paesaggistico.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Ad oggi non sono state avanzate proposte di attivazione; l'individuazione all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana consentirà all'amministrazione ed al proponente di individuare quali siano le migliori forme di incentivazione per attivare l'intervento.

Ambiti di elevata naturalità

La variante propone la ripermetrazione degli ambiti di elevata naturalità in corrispondenza dell'AT.13 in località Masse.

A tal proposito, l'art. 17 (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità) della normativa del PPR, comma 4, stabilisce che: "In applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'articolo 6, gli atti a valenza paesaggistica di maggior dettaglio ed in particolare i P.R.G. e i P.G.T., a fronte degli studi paesaggistici compiuti, verificano e meglio specificano la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità e ne articolano il regime normativo, tenendo conto delle disposizioni del presente articolo e degli obiettivi di tutela indicati al precedente comma 2".

Tra gli obiettivi di tutela sopra citati, figurano: a) "recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi"; c) "favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTR

della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali”; e) “recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono”;

Si osserva che l’applicazione del criterio di maggior definizione in capo ai PGT implica l’individuazione degli ambiti di elevata naturalità alla scala comunale sulla base di studi paesaggistici specifici e dettagliati alla scala locale, prevedendone un’adeguata normativa.

Nel caso in esame, si rileva che il PGT non risulta articolare uno studio di dettaglio sul tema, né definisce un regime normativo degli ambiti di elevata naturalità, limitandosi a perimetrare l’elevata naturalità in funzione della previsione insediativa.

L’area interessata dall’ambito AT.13 è, peraltro, classificata nel PGT vigente come “Aree di salvaguardia” e si pone in corrispondenza di un rilievo morfologico (al di sopra dei 400 metri s.l.m.) in posizione elevata rispetto al territorio circostante, in particolare rispetto all’attiguo nucleo storico di Masse, i cui edifici sono caratterizzati da una uniformità di altezza massima al colmo.

Come sopra espresso, si ricorda che l’art. 17 della normativa del PPR individua le attività ammissibili in termini edilizi con interventi di “manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, nonché gli interventi ammessi nelle situazioni indicate al successivo comma 11, purché gli interventi siano rispettosi dell’identità e della peculiarità del costruito preesistente”.

Pertanto, considerato che la proposta in esame si configura come nuova costruzione, in area libera di franquia, essa risulta non coerente con le disposizioni normative del Piano Paesaggistico.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Il Piano Paesaggistico attiene all’intero territorio regionale e si ritiene che le indicazioni possano trovare riscontro nel dettaglio a scala locale.

Non si concorda con la disamina proposta atteso che il contesto pianificatorio ha operato una analisi di dettaglio peraltro proponendo anche degli stralci di previsioni previgenti e fornendo una lettura effettivamente coerente con l’ambito territoriale.

Ambiti del sistema urbano – Piano delle Regole

Gli ambiti del sistema urbano di cui agli artt. 33, 34, 35 e 39 delle NTA del Piano delle Regole adottato, sono soggetti a possibilità di incremento del 30% dell’indice di edificabilità fondiaria (IF); gli “ambiti territoriali a lago caratterizzati da funzioni di supporto all’attività ricettiva e turistica” (art. 38 NTA del Piano delle Regole) sono soggetti a possibilità di incremento del 30% sull’esistente.

Si evidenzia che la possibilità indistinta di incremento del 30% assegnata a numerosi ed estesi ambiti interni al tessuto urbano consolidato, con la contestuale modifica degli indici di edificabilità fondiaria e di altezza dei fabbricati esistenti, non risulta supportata da alcun approfondimento paesaggistico e potrebbe alterare significativamente la consolidata consistenza e percezione dell’edificato esistente, compromettendo complessivamente l’unicità che Monte Isola rappresenta nel contesto regionale e sovregionale.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Le NTA di Piano, nel loro complesso, forniscono tutti gli strumenti necessari affinché gli interventi sul territorio risultino rispettosi delle peculiarità dell’Isola.

Stante la diversa sensibilità posta da Regione sul punto, si tiene di coglierla proponendo la riduzione dell’incremento proposto passando dal 30% al 20% il valore dello stesso.

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

Si riscontra inoltre come gli ambiti di cui all'art. 34 delle NTA, rubricato "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituente occlusione dei nuclei di antica formazione", proprio in relazione alla loro collocazione a ridosso dei nuclei di antica formazione, possano rischiare di occludere completamente la visuale dal lago dei principali insediamenti storici, ovvero di quel patrimonio architettonico di matrice storica, che, se pur in alcuni casi in condizioni di degrado/abbandono, rappresenta i valori identitari del territorio comunale (rif. elaborato PR1-a e PR-1b).

In merito a tale aspetto, si richiamano gli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico (Parte IV), che individuano azioni rivolte al recupero e alla valorizzazione "dei caratteri identitari di matrice storica all'interno di scenari di sistema più ampi legati agli usi multifunzionali dell'agricoltura, alla promozione del turismo sostenibile, alla soluzione di problematiche insediative, alla formazione della rete verde e dei percorsi di fruizione paesaggistica".

Questi ultimi, individuati nella carta del paesaggio del Piano adottato, all'interno degli "Ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo", attraversano ampie porzioni del territorio comunale, sia in ambiti di costa che di mezza costa, connettendo i "Luoghi della rilevanza percettiva" e "Gli obiettivi della fruizione" (rif. elaborato DP-7). Si sottolinea, al riguardo, che l'innalzamento delle altezze e l'attribuzione di un incremento del 30% dell'IF, potrebbero inoltre compromettere la visuale verso il lago che tali percorsi di fruizione paesaggistica e l'insieme degli elementi approfonditi nella carta del paesaggio, dovrebbero preservare e valorizzare.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Le NTA di Piano, nel loro complesso, forniscono tutti gli strumenti necessari affinché gli interventi sul territorio risultino rispettosi delle peculiarità dell'Isola.

Stante la diversa sensibilità posta da Regione sul punto, si tiene di coglierla proponendo la riduzione dell'incremento proposto passando dal 30% al 20% il valore dello stesso.

Ambito NP1 (località Carzano)

L'art. 40 "Ambiti per attività ricettive all'aria aperta" delle NTA contiene al comma 5 delle "Disposizioni particolari" per l'ambito NP1 (individuato in cartografia nella tavola "Regime dei suoli" del Piano delle Regole), caratterizzato da una superficie territoriale di circa 4.500 mq, con possibilità di insediare le destinazioni ammesse di cui all'Art. 39 "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente ricettiva turistico – alberghiere". L'intervento ha una consistenza volumetrica complessiva di circa 11.500 mc, con un indice di altezza di 8,00 mt.

Si rileva che il volume in previsione risulta sovradimensionato in relazione all'area di intervento, con il conseguente rischio di saturazione degli spazi liberi e di alterazione degli equilibri del paesaggio lacuale.

Si osserva che tale intervento si configura come una nuova trasformazione del territorio e, pur contenendo il comma 4 un rimando alle modalità attuative di cui all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, non vengono specificate per l'ambito NP1 delle particolari modalità d'intervento che considerino gli aspetti paesaggistici.

Al riguardo si richiama l'art. 19, comma 5, della normativa del PPR, che per i territori contermini ai laghi fornisce, quali indicazioni paesaggistiche, la "salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche [...] con specifica attenzione alla conservazione degli spazi ineditati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi"; il "recupero degli ambiti degradati o in abbandono [...] prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile"; la "promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel

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

paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione”.

Relativamente alla nuova destinazione d’uso ammessa ed alla consistenza volumetrica, si osserva inoltre che sulla sponda del lago in località Paradiso, a circa 400 metri a ovest dell’ambito NP1, è presente un edificio dismesso e in condizioni di degrado, di destinazione corrispondente a quella prevista nell’ambito NP1, per il quale non sembrano essere programmati dal piano comunale interventi di recupero o rigenerazione.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

L’ambito nel suo complesso è oggetto di Piano attuativo. In merito alla NP1, si recepisce quanto proposto dalla Provincia di Brescia.

Viabilità di progetto

Per quanto riguarda il tracciato di viabilità in progetto a nord di Siviano, si richiamano i contenuti della D.g.r. 30 dicembre 2008 n. 8/8837, al fine di un coerente inserimento paesaggistico che tenga in considerazione i rapporti di percezione dal lago verso la strada e dalla strada verso il lago. In particolare, uno degli indirizzi generali per l’inserimento paesaggistico è “adeguare, per quanto consentito dal rispetto dei requisiti tecnici e prestazionali e dai vincoli di fattibilità economico-finanziaria, le caratteristiche fisiche e prestazionali dell’opera ai caratteri ed ai valori di paesaggio dei differenti contesti attraversati, modificando se del caso le caratteristiche geometriche del tracciato ed adottando soluzioni diversificate nella realizzazione delle opere d’arte”.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Il progetto terrà senz’altro conto delle disposizioni richiamate.

Prescrizioni e indicazioni paesaggistiche

A seguito delle considerazioni paesaggistiche sopra espresse, si indicano le **seguenti prescrizioni**:

- *al fine di perfezionare i contenuti paesaggistici del PGT, in coerenza con le politiche di tutela del PPR, la “Carta dei vincoli e criticità” dovrà essere integrata con gli indirizzi dettati dagli articoli 19 “Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi”, del quale si evidenzia il riconoscimento di Monte Isola nel comma 10 del prevedendo anche specifiche indicazioni nella parte normativa. Inoltre, si chiede di inserire nella “Carta dei vincoli e criticità” il riferimento esplicito al D.M. 26/09/1959, che assoggetta a tutela l’intero territorio comunale di Monte Isola e correggere l’errata indicazione del D.Lgs. 42/2004 nell’elenco degli immobili e ambiti di interesse storico – artistico – culturale di cui all’artt. 10, 11 e 12.*

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si procede a quanto richiesto

- *Integrare le schede degli Ambiti di Trasformazione con indicazioni più precise riguardo alle attenzioni paesaggistiche da seguire nella progettazione degli interventi, richiamando esplicitamente gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nella Parte V delle Norme Tecniche di Attuazione, con particolare riferimento all’obbligo di redazione di un “Piano Paesistico di Contesto” di cui al comma 4 dell’art. 60 e alle indicazioni sul rischio archeologico di cui al comma 3 dell’art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.*

PROPOSTA DI RECEPIMENTO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTR

In realtà l'articolato delle schede degli ambiti è volutamente *di semplice lettura* affinché i tecnici trovino i riferimenti necessari al restante articolato; ovvero, non è necessario riproporre in ogni ambito i contenuti già presenti all'interno delle NTA che sono stati impostati proprio per favorire la tutela dei valori posti alla base del decreto ministeriale.

Essendo **tutto il territorio di Monte Isola di particolare pregio** si è ritenuto di impostare delle NTA che traccino un percorso appannaggio del professionista che progetterà l'intervento affinché possa affrontare le peculiarità del contesto e indicare come le affronta.

La dimensione degli ambiti e le volumetrie assegnate si risolvono in aggregati edilizi che dal punto di vista urbanizzativo possono ritenersi sostanzialmente neutri e dove diventa prioritaria la qualità architettonica dell'intervento e della sistemazione delle aree libere anche in raccordo con il progetto di REC.

- *Rivedere in riduzione i parametri urbanistici di edificabilità e di altezza degli ambiti di trasformazione, riportandoli a quelli del PGT vigente, al fine di non alterare la consolidata consistenza e percezione dell'edificato esistente e compromettere la complessiva unicità che Monte Isola rappresenta nel contesto regionale e sovraregionale.*

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Come precisato in sede di confronto le altezze non sono state aumentate. Il valore numerico è stato portato dagli attuali 6,50/7,50 a 8,00 m proprio per il cambio di definizione del parametro *altezza* in funzione delle DTU fornite da Regione Lombardia. Per quanto attiene la capacità edificatoria, non risultando agli atti con quale criterio erano state assegnate la capacità edificatorie del PGT vigente, si è provveduto a fornire un parametro che poi troverà la sua caratterizzazione applicativa in fase di progettazione che peraltro vede due livelli di definizione:

- Art. 16 ex lege 1150/1942
- D.lvo 42/2004

Volendo comunque cogliere la diversa sensibilità sul punto da parte di Regione Lombardia, si provvede a ridurre il parametro altezza portandolo da 8,00 m a 7,50 m e riducendo l'indice IT da 0,40 a mq/mq a 0,30 mq/mq

- *Gli ambiti di trasformazione AT.2, AT.3 e AT.12 e l'ambito "ex LL4" si collocano lungo un versante caratterizzato dal nucleo storico di Carzano, dalla Chiesa di San Giovanni Battista e dalla presenza di un'edificazione rada che si alterna ad aree verdi ed uliveti, con ampia visibilità da e verso il lago. L'impatto paesaggistico derivante dalla sommatoria di tali previsioni altera in maniera significativa il pregevole contesto in cui si prevede il loro inserimento. Tali ambiti contribuiscono inoltre alla frammentazione degli spazi aperti di costa e di mezza-costa, alterando l'impianto morfologico preesistente. Pertanto, si chiede di rivedere tali previsioni, riducendone significativamente le possibilità edificatorie sia in termini di superfici che di volumi, considerando anche l'eventuale stralcio di alcuni degli ambiti sopra indicati.*

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

La disamina, che in linea generale è assolutamente condivisibile, non tiene conto che i principali aspetti percettivi attengono proprio alla vista dal lago della costa in un contesto in cui sono già presenti edificazioni. La frammentazione richiamata attiene ad una visione planimetrica che, nella realtà, non troverà conferma nel quadro percettivo una volta realizzati gli interventi.

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

Volendo comunque cogliere la diversa sensibilità sul punto da parte di Regione Lombardia, si provvede a ridurre il parametro altezza portandolo da 8,00 m a 7,50 m e riducendo l'indice IT da 0,40 mq/mq a 0,30 mq/mq

- *Si chiede di stralciare dalle previsioni del piano l'ambito di trasformazione AT.13, in quanto non coerente con gli obiettivi e le disposizioni prescrittive normative del Piano Paesaggistico inerente agli "ambiti di elevata naturalità" (art. 17).*

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.

- *Rivedere in riduzione i parametri e gli indici urbanistici degli ambiti del sistema urbano di cui agli artt. 33, 34, 35, 38 e 39 delle NTA del Piano delle Regole, che prevedono un incremento delle altezze e dei volumi per estese porzioni del tessuto consolidato, considerato che incrementi volumetrici sul patrimonio esistente sono già ammessi dall'art. 11 comma 5 della l.r. 12/2005 e correlata DGR 3508/2020.*

Gli interventi edilizi che implicano un incremento volumetrico consentito dalla suddetta norma regionale, considerata la tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 che interessa tutto il territorio comunale, dovranno essere valutati con particolare attenzione dalla competente Commissione per il paesaggio, al fine di salvaguardare il valore percettivo dell'edificato esistente e del suo rapporto di visibilità da e verso il lago.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Le NTA di Piano, nel loro complesso, forniscono tutti gli strumenti necessari affinché gli interventi sul territorio risultino rispettosi delle peculiarità dell'Isola.

Volendo comunque cogliere la diversa sensibilità sul punto da parte di Regione Lombardia, si provvede a ridurre il parametro altezza portandolo da 8,00 m a 7,50 m

Si precisa che gli incrementi nei lotti saturi non cumulano con le iniziative regionali

- *Per l'ambito NP1, si chiede di ridurre significativamente la volumetria e l'altezza (prevedendo un'altezza non superiore a 2 piani fuori terra), privilegiando strutture leggere per il turismo e un armonico inserimento nel contesto naturalistico esistente, anche al fine di preservare la percezione da lago e verso lo stesso. In particolare, risulta opportuno sottoporre il progetto ad apposite indicazioni di inserimento paesaggistico secondo gli indirizzi della Parte V delle Norme Tecniche di Attuazione, considerando anche la presenza del percorso fruitivo-panoramico immediatamente a monte dell'intervento, dal quale è percepibile la prospiciente isola di Loreto.*

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

L'adesione alla proposta provinciale va nella direzione indicata

Si forniscono, inoltre, le seguenti indicazioni paesaggistiche:

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

- *Incentivare interventi di rigenerazione urbana all'interno dei centri storici e in nuclei urbani esposti a rischio di compromissione e degrado paesaggistico, sia in riferimento al comma 10 dell'art. 19 della normativa del PPR, che in relazione alla tutela di Monte Isola "richiede una particolare attenzione nella conservazione dei caratteri peculiari tramite la tutela degli insediamenti storici costieri e dei loro elementi tipologici", sia in riferimento al comma 5 dell'art. 28 della normativa del PPR, che, in applicazione del principio di maggiore definizione prevede che gli studi paesaggistici di maggior dettaglio delimitino le aree e gli ambiti degradati o compromissione del paesaggio, disciplinandone l'uso e programmi di riqualificazione coerenti con gli obiettivi paesaggistici locali.*

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

L'articolato è stato impostato con i criteri indicati.

- *Considerato che per l'ambito di trasformazione AT.15, destinato alla realizzazione di parcheggi, la scheda normativa rimanda a "quanto definito dal progetto d'opera pubblica", si ritiene opportuno inserire già in fase di pianificazione indicazioni per l'adozione di soluzioni progettuali atte a favorire adeguate dotazioni arboree ed equipaggiamenti vegetazionali, a vantaggio della qualità ambientale complessiva del contesto.*

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Le NTA nel loro complesso già dispongono al riguardo; il progetto declinerà nel dettaglio gli aspetti evidenziati che peraltro sono insiti nello spirito della norma.

- *per quanto concerne l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici (ove ammessi), a titolo meramente collaborativo si rimanda alle "Linee guida per l'integrazione del fotovoltaico in contesti di pregio storico e paesaggistico", pubblicate sul sito di Regione Lombardia nella sezione Paesaggio che forniscono primi suggerimenti e indicazioni progettuali, utili per garantire un corretto inserimento di tali impianti nel territorio comunale.*

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto e si ringrazia per la segnalazione.

Si ricorda altresì che per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) o ope legis (art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia. A titolo collaborativo, si segnala inoltre la D.G.R. 2727/2011 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici".

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto e si ringrazia per la segnalazione.

A titolo collaborativo, si segnala infine che:

l'art. 60 "Verifica dell'incidenza dei progetti" delle Norme Tecniche di Attuazione andrebbe riformulato, limitandolo ai contenuti del comma 4, relativo alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto per le



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Modalità di recepimento del parere di compatibilità al PTR

proposte di trasformazione soggette a Piano Attuativo (i commi 1-2-3 relativi all'esame paesistico dei progetti non hanno motivo di esistere, essendo l'intero territorio comunale sottoposto a vincoli paesaggistici di diversa natura); conseguentemente, aggiornare i riferimenti presenti nelle altre parti della normativa; nella scheda dell'ambito di trasformazione AT.14, nella sezione D-Modalità di intervento viene citato l'AT.16 anziché l'AT.15; nella scheda dell'ambito di trasformazione AT.15, nella descrizione viene citato l'AT.15 anziché l'AT.14.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto e si ringrazia per la segnalazione.

CONCLUSIONI

dal raffronto tra il quadro strategico assunto dal PGT in esame e la programmazione regionale riferita all'obiettivo prioritario d'interesse regionale "Ambito del lago di Iseo", emerge tra il PTR e il DdP del PGT una condizione di coerenza subordinata al recepimento delle indicazioni e prescrizioni contenute nel presente parere.

In merito alla corrispondenza delle azioni e delle misure previste dal PGT rispetto al quadro di riferimento generale costituito dal PTR, sono stati qui richiamati alcuni importanti orientamenti e indirizzi, ed evidenziati gli aspetti da approfondire o da perfezionare per rendere il PGT maggiormente coerente con il Piano regionale, nonché con la normativa regionale di riferimento, con particolare riferimento all'adeguamento del PGT al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14 e agli adempimenti connessi.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/2005 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, deve provvedere all'adeguamento del Documento di Piano adottato recependo le prescrizioni afferenti all'obiettivo prioritario sopracitato e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere.

In conclusione, assumendo le modifiche agli elaborati di variante al PGT come espresso nelle modalità di recepimento per le singole tematiche affrontate nel parere, si ritiene di assolvere alla compatibilità della proposta di variante ai contenuti del PTR.