

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. 0002906/2024 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-1_AII

Proposta di controdeduzione alle osservazioni

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



**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI
della Variante generale al PGT – Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.**

L'elaborato riporta la sintesi delle osservazioni pervenute alle quali comunque viene fatto espresso riferimento rimando e ne propone una valutazione tecnica oltre che una proposta di valutazione amministrativa.

**ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE**

PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE
435	19.01.2024	TURLA ORIETTA
607	26.01.2024	AVV. GIOVANNI ESPOSITO
614	27.01.2024	ARPA
648	29.01.2024	AVV. GIOVANNI ESPOSITO
650	29.01.2024	ATS BRESCIA
754	02.02.2024	BETTONI MICHELA
1209	16.02.2024	PATRIZIA BIANCHI
1211	16.02.2024	NOVALI MARIA GIOVANNA e BONARDI VINCENZO
1212	16.02.2024	TURLA DIEGO
1220	16.02.2024	MASSIMILIANO GUIZZETTI
1221	16.02.2024	FRANCESCO CADEI
1222	16.02.2024	GIULIO MAZZUCHELLI
1223	16.02.2024	MARCO TURLA
1232	16.02.2024	ARCH. SILVANO BUZZI
1236	16.02.2024	RIBOLLA GIORGIO
1249	16.02.2024	ESTER MAZZUCHELLI
1253	16.02.2024	DANILO MAZZUCHELLI
1255	16.02.2024	SILVIA TURLA
1259	16.02.2024	ENRICO RIBOLLA
1260	16.02.2024	PAOLO ARCHINI
1261	16.02.2024	DALMIERI GIROLAMO
1263	16.02.2024	PATRIZIA BIANCHI
1271	17.02.2024	MARCO TAIOCCHI
1275	17.02.2024	MONICA TURLA
1282	17.02.2024	FABIO BRANDIMARTE
1286	17.02.2024	ELISABETTA VENTURELLI
1295/1320	19.02.2024	ING. FRANCESCO ROSA
1296	17.02.2024	SOARDI GIACOMO RICCARDO
1306	19.02.2024	MASSIMO GUIZZETTI
1315	19.02.2024	LIDIA BONARDI
1330	19.02.2024	GABRIELE TURLA
2621	10.04.2024	PATRIZIA BIANCHI



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. ISTANZA:	1
RICHIEDENTE:	TURLA ORIETTA
PROTOCOLLO:	n. 435 19 gennaio 2024
UBICAZIONE:	FG: 11 MAPP: 139
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti Agricoli di Salvaguardia paesaggistica
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

<p>Considerato che:</p> <ul style="list-style-type: none">• l'area è limitrofa al nucleo di antica formazione della località di Cure;• non sussistono sull'area vincoli paesaggistici e/o geologici tali da pregiudicare la possibilità edificatoria;• la zona è servita da acquedotto, fognatura, gas e corrente elettrica. <p>Si chiede che venga valutata la possibilità di edificare una casa unifamiliare con SL di 200 mq o di circa 600 mc di volumetria su un lotto edificabile di circa 500-600 mq da individuarsi sul mappale oggetto di osservazione.</p>
--

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

<p>Si ritiene di RESPINGERE la richiesta in quanto, comportando nuova edificabilità e consumo di suolo, deve essere inserita all'interno di un percorso di VAS che ne valuti i possibili effetti attesi sulle componenti ambientali del territorio comunale. Il percorso di VAS per la Variante al PGT in oggetto ha già valutato gli effetti delle nuove previsioni all'interno del Rapporto Ambientale e l'Autorità Competente si è già espressa con parere positivo circa la compatibilità ambientale della proposta di Piano. Per cui non è possibile procedere con i procedimenti di valutazione ambientale e di variante.</p> <p>Si segnala inoltre che da una prima analisi l'area risulta interna agli "Ambiti ad elevata naturalità" (art. 17 delle NTA) del PPR.</p>
--

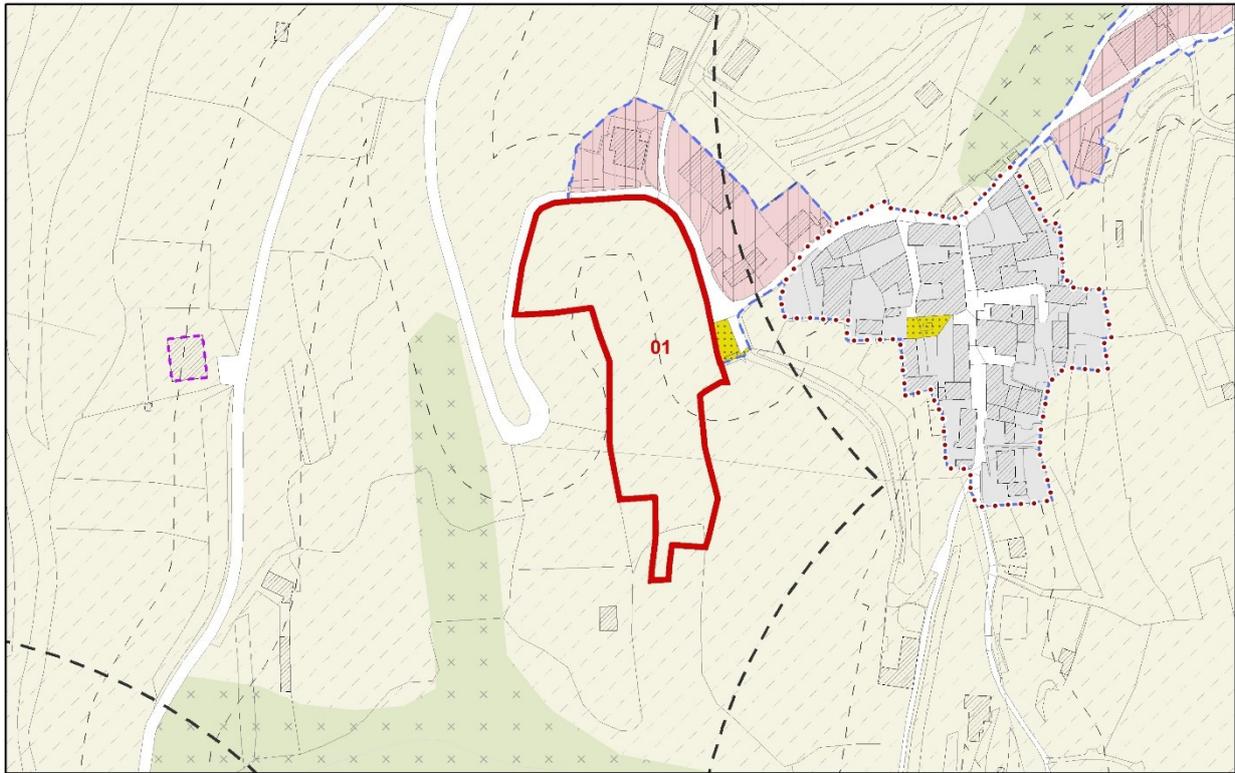
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

<p>Si propone di RESPINGERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.</p>
--

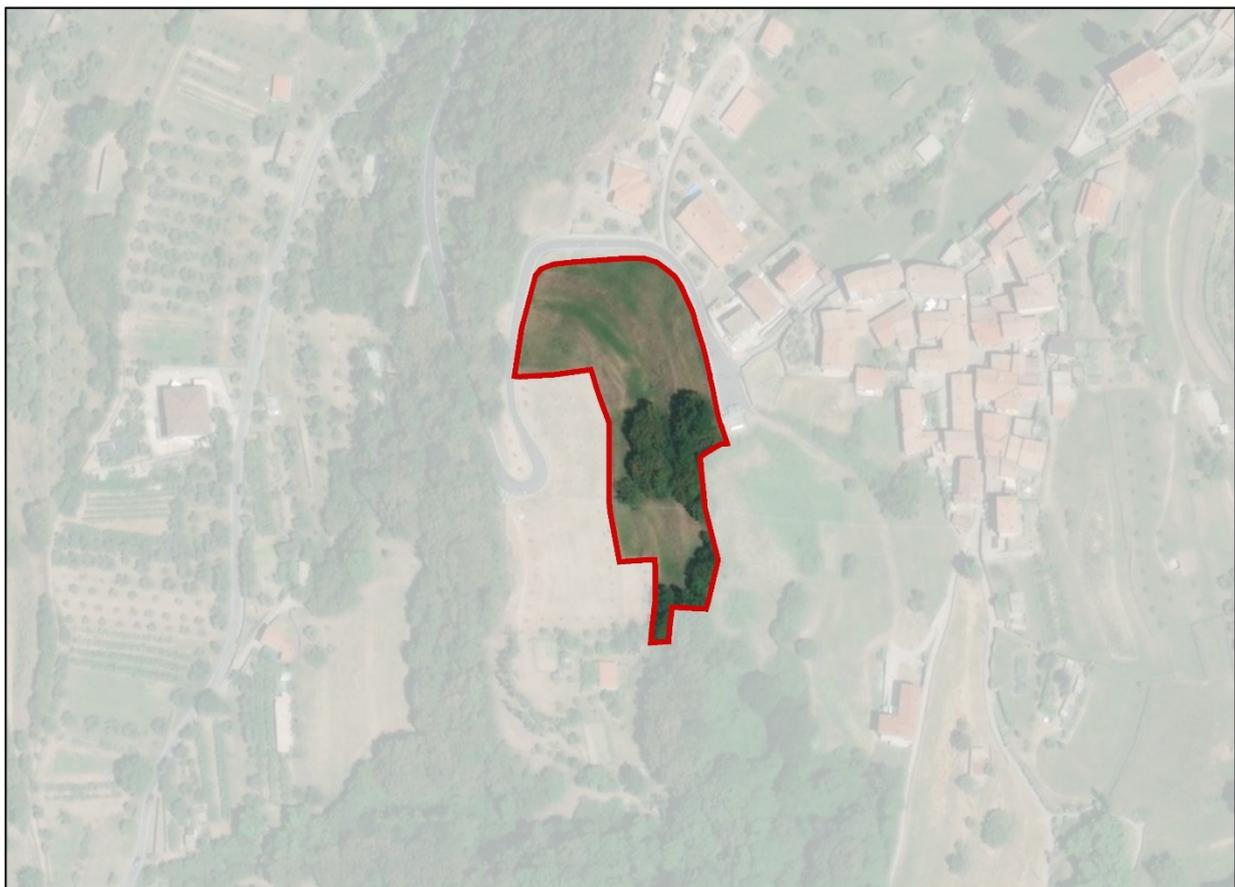


INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

01



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA





IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. ISTANZA:	2
RICHIEDENTE:	AVV. GIOVANNI ESPOSITO in qualità di rappresentate di: ESPOSITO ANTONIO e ZILIANI LIDUVINA
PROTOCOLLO:	n. 607 26 gennaio 2024
UBICAZIONE:	FG: 15 MAPP: 56, 57, 58 e 59
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Nuclei di Antica Formazione – edificio n.53
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	DIFFIDA AD ADEMPIERE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Premesso che:

- la sentenza del TAR Lombardia – Sez. Brescia, n. 657/2022 ha accertato l'illogicità della prescrizione di "Sovralzo con allineamento in colmo e gronda all'edificio 54, per continuità di falda;
- a seguito di intimazione a procedere all'adempimento, il Comune di Monte Isola con DCC n. 14 del 09 maggio 2022 ha deliberato di recepire la sentenza.

Si chiede che le prescrizioni di sovralzo imposte in capo all'edificio n.53 vengano dichiarate nulle e/o annullate e comunque integralmente stralciate ed eliminate dal PGT in sede di sua approvazione e comunque in via di autotutela.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si ritiene di ACCOGLIERE in adempimento alla sentenza del TAR Lombardia – Sez. Brescia n. 657/2022.

VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

02



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	3
RICHIEDENTE:	ARPA
PROTOCOLLO:	n. 614 27 gennaio 2024
UBICAZIONE:	
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO	
DOMINIO PGT:	
NOTE:	OSSERVAZIONE DI CARATTERE GENERALE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL' OSSERVAZIONE

Visto che:

- il contributo al Rapporto Ambientale e alla proposta di Piano trasmesso da ARPA è stato recepito e contro dedotto;
- L'autorità competente ha espresso parere positivo circa la compatibilità ambientale della proposta di Variante Generale al PGT, a condizione che vengano recepite le modifiche e le integrazioni evidenziate.

Non emergendo ulteriori diverse valutazioni di carattere ambientale si raccomanda tuttavia l'adozione di strategie di mitigazione che considerino il miglior aspetto attuativo e tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali che permettano di minimizzare impatti negativi a fronte delle scelte urbanistiche e edificatorie individuate

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si prende atto.

VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si prende atto.



IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE	4
RICHIEDENTE:	AVV. GIOVANNI ESPOSITO in qualità di rappresentate di: ESPOSITO ANTONIO e ZILIANI LIDUVINA
PROTOCOLLO:	n. 648 29 gennaio 2024
UBICAZIONE:	FG: 15 MAPP: 56, 57, 58 e 59
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Nuclei di Antica Formazione – edificio n.53
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Si rimanda alla sintesi all'osservazione n. 2.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si rimanda alla valutazione tecnica fornita per l'osservazione n.2.

VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si conferma la valutazione tecnica.

**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	5
RICHIEDENTE:	ATS BRESCIA
PROTOCOLLO:	n. 650 29 gennaio 2024
UBICAZIONE:	--
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	--
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Richiamato il ns parere prot. ATS n. 0090473 del 13/09/2023 espresso nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, visto il Parere Motivato prot. n. 6661 del 26/10/2023 e la Dichiarazione di Sintesi prot. n. 7749 del 05/12/2023; preso atto della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 11/12/2023 in merito all'adozione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.); si ritiene, per gli aspetti di competenza della scrivente SC, di non formulare osservazioni nel merito.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si prende atto

VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si prende atto



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	6
RICHIEDENTE:	BETTONI MICHELA legale rappresentante di F.LLI BETTONI S.A.S. DI MICHELA BETTONI & C
PROTOCOLLO:	n. 754 02 febbraio 2021
UBICAZIONE:	FG: 15 MAPP: 312
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Considerato che l'immobile è utilizzato come bar/ristorante anche all'esterno e che la superficie pavimentata è quasi esaurita.

Si chiede che 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, in modo da recuperare lo spazio esterno nel quale posizionare nuovi posti a sedere al servizio dell'attività.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Il tema delle superfici permeabili verrà riportato nel Regolamento Edilizio; si suggerisce quindi di provvedere a considerare la presente osservazione anche come osservazione al Regolamento Edilizio.

Nel merito si ritiene assentibile la richiesta avanzata; in tal senso si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione specificando che l'indice di permeabilità da rispettare per le aree di pertinenza a **pubblici esercizi o di somministrazione possa ridursi al 15%** indipendentemente dall'ambito in cui le stesse si trovano collocate rimanendo fatta salva l'applicazione del principio di invarianza idraulica per le fattispecie previste dalle norme prevalenti.

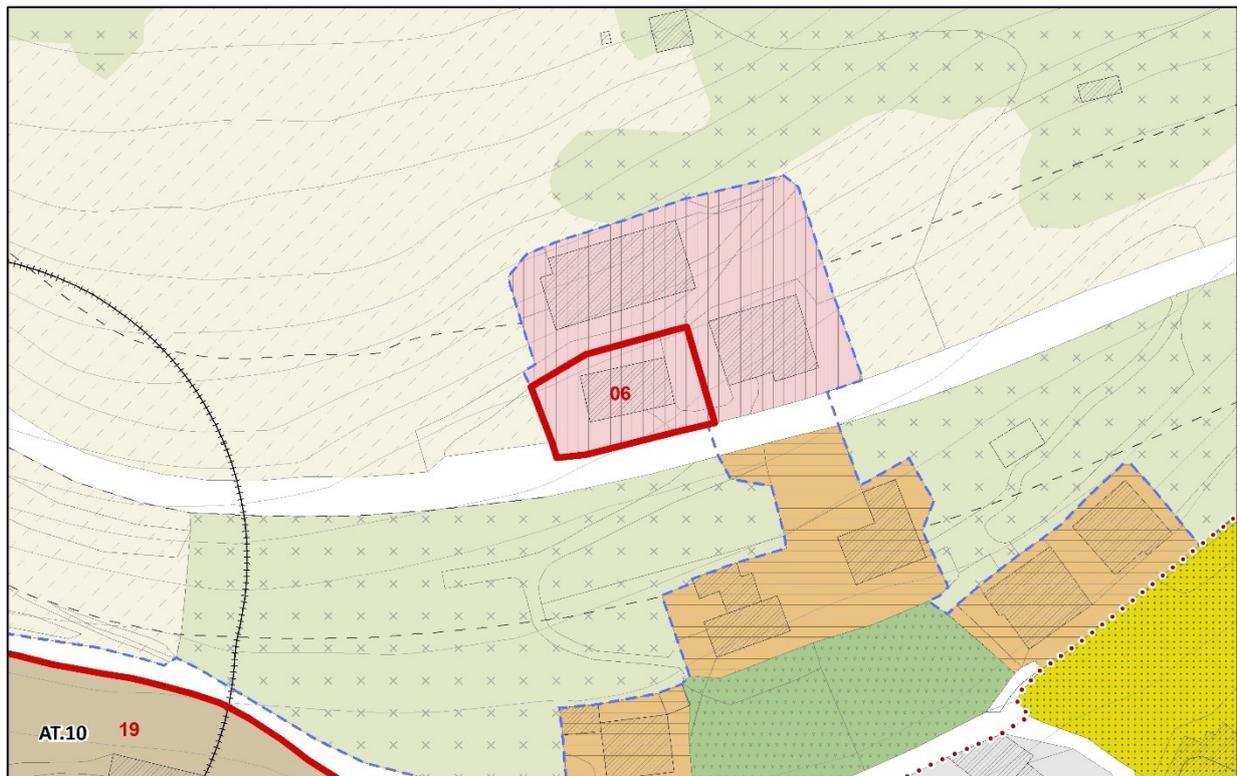
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

06



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA





IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE	7
RICHIEDENTE:	PATRIZIA BIANCHI amministratore della società BI.P SRL
PROTOCOLLO:	n. 1209 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 13 MAPP: 134
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

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

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si rimanda alla valutazione tecnica di cui all'osservazione n. 32, pervenuta quale integrazione alla presente.

VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si rimanda alla valutazione amministrativa di cui all'osservazione n. 32.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

07



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	8
RICHIEDENTE:	NOVALI MARIA GIOVANNA e BONARDI VINCENZO
PROTOCOLLO:	n. 1211 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 13 MAPP: 77 e 78
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti agricoli di tutela
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede che i mappali sopra indicati vengano classificati in Ambiti per attività ricettive all'aria aperta, in quanto sarebbe intenzione dei sottoscritti destinare l'area in oggetto a campeggio.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si ritiene che la richiesta, comportando nuova potenzialità edificatoria e consumo di suolo, debba essere inserita all'interno di un percorso di VAS che ne valuti i possibili effetti attesi sulle componenti ambientali del territorio comunale. Il percorso di VAS per la Variante al PGT in oggetto ha già valutato gli effetti delle nuove previsioni all'interno del Rapporto Ambientale e l'Autorità Competente si è già espressa con parere positivo circa la compatibilità ambientale della proposta di Piano. Per cui non è possibile procedere con i procedimenti di valutazione ambientale e di variante.

Si propone di RESPINGERE l'osservazione.

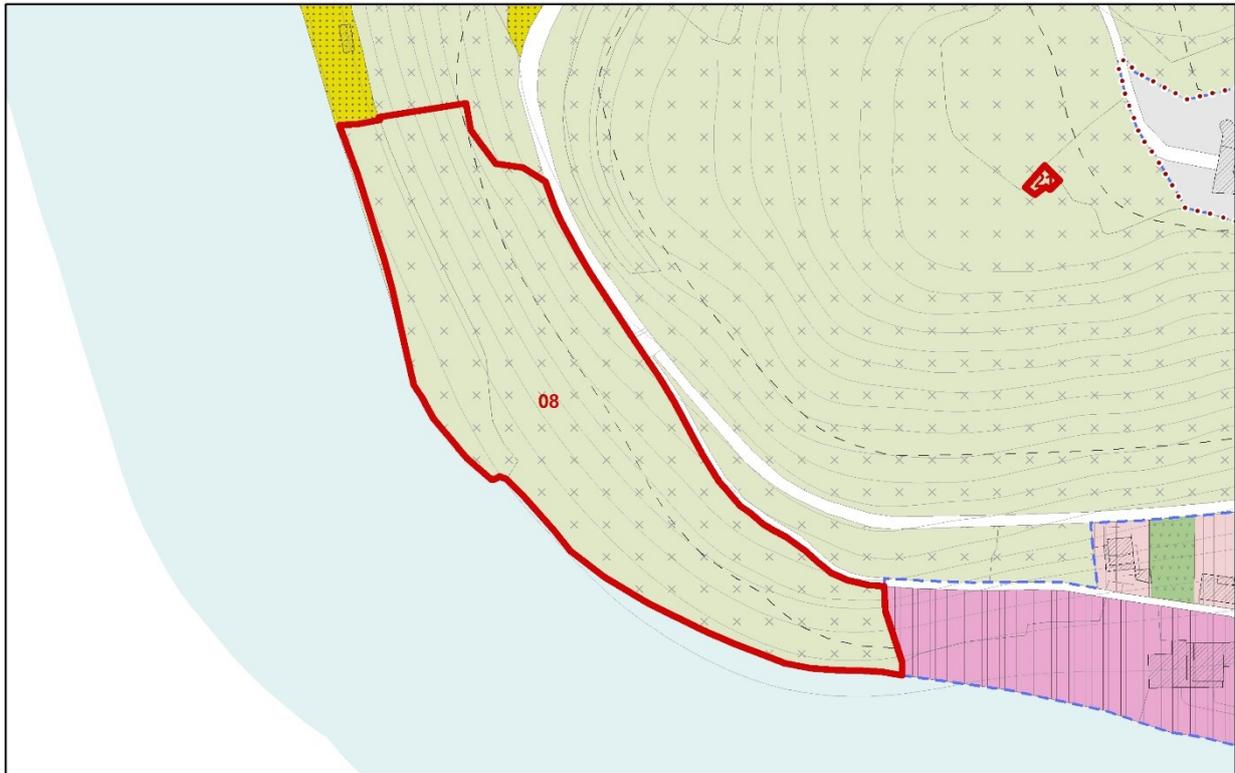
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di RESPINGERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

08



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA





IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE	9
RICHIEDENTE:	TURLA DIEGO
PROTOCOLLO:	n. 1212 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 10 MAPP: 33
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Nuclei di antica formazione – isolato 10 edificio n.3
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

<p>Si chiede che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Al fabbricato in oggetto venga data un'altra classificazione, in quanto risulta essere l'immobile di residenza principale non un corpo edilizio di carattere accessorio, una superfetazione, un annesso residenziale o un rustico di piccole dimensioni; • Venga ripristinata la possibilità di un incremento una tantum per questa tipologia di immobile.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

<p>Si precisa che per mero refuso la norma non include i fabbricati principali; si provvede alla sua correzione e ad inserire la possibilità di ampliamento pari al 10%, e la possibilità di recupero dei sottotetti con sovrizzo massimo di 1,00 m.</p> <p>Si provvede altresì a porre in autonomia la parte normativa relativa alle superfetazioni.</p>

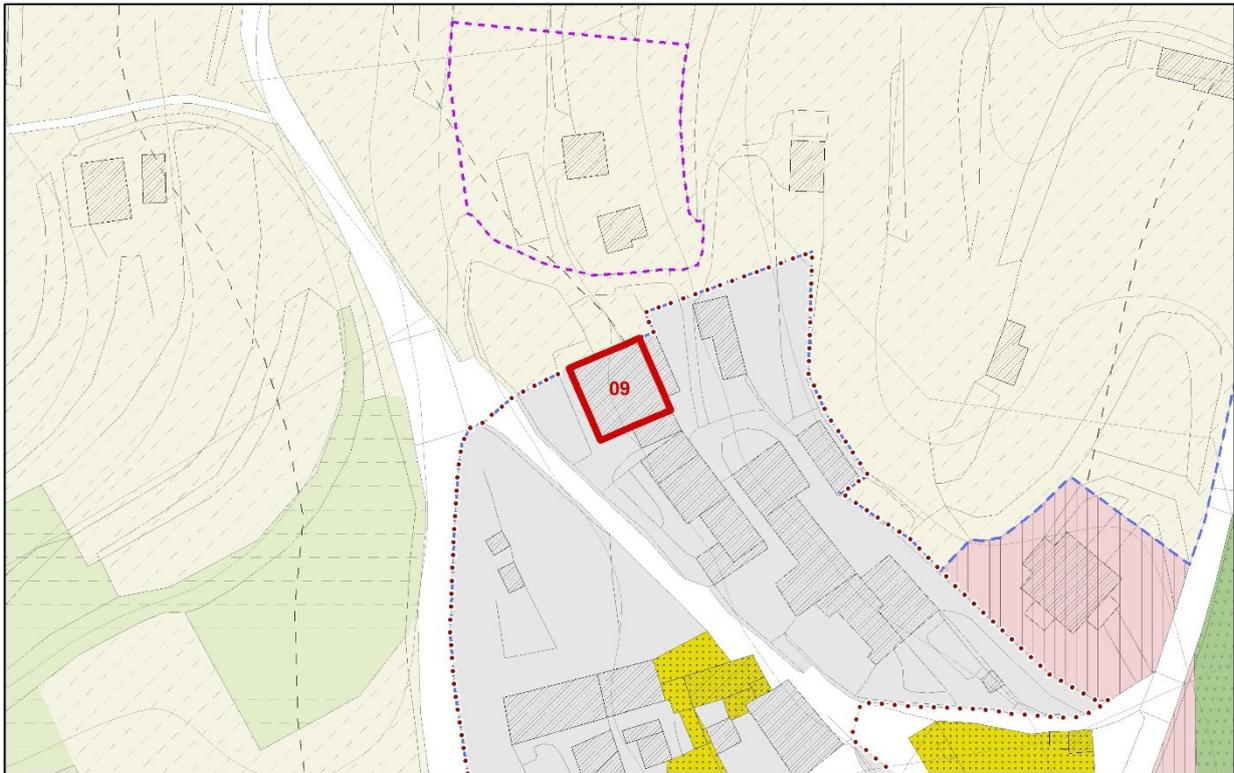
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

<p>Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.</p>
--



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

09



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA





IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE	10
RICHIEDENTE:	MASSIMILIANO GUIZZETTI
PROTOCOLLO:	n. 1220 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 4 MAPP: 50
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede che l'area venga riclassificata in Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica, come precedentemente richiesto per il mappale 180 (oggetto di istanza al PGT).

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

La richiesta si ritiene ACCOGLIBILE.

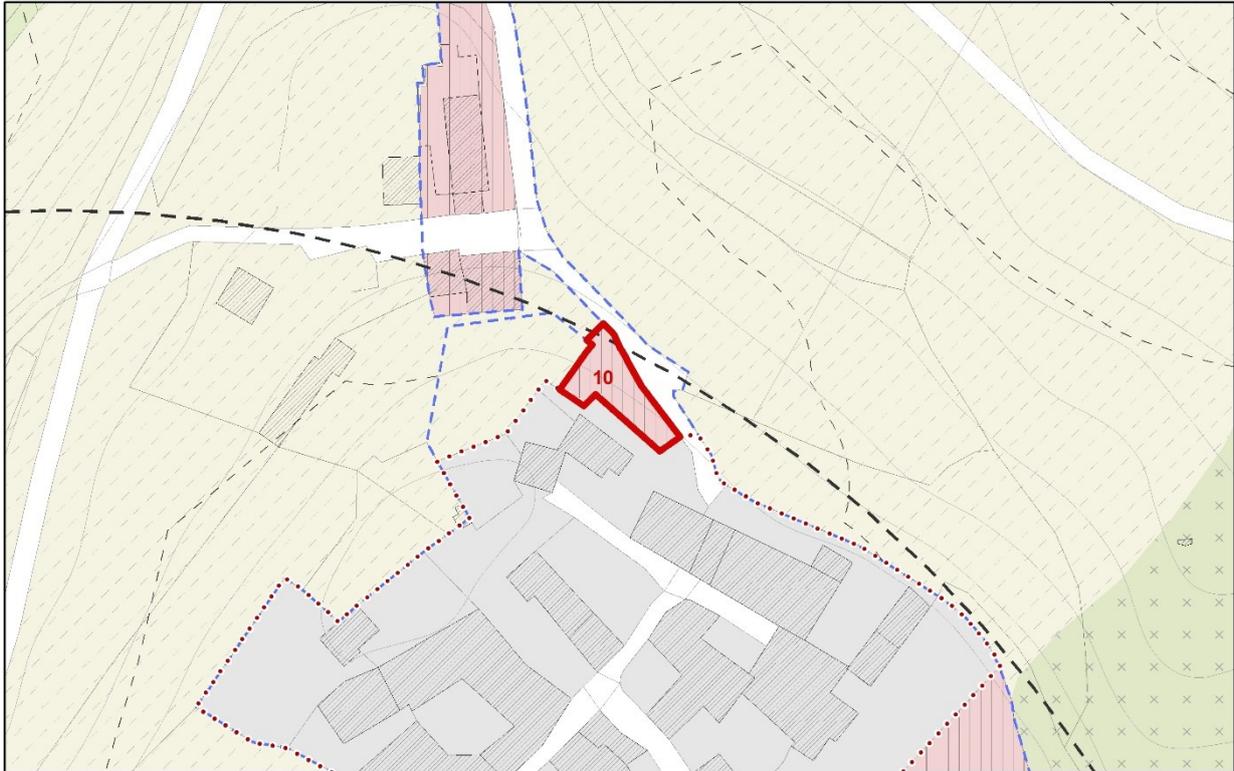
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

10



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	11
RICHIEDENTE:	FRANCESCO CADEI
PROTOCOLLO:	n. 1221 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 11 MAPP: 5-62-107
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede che venga previsto un nuovo Ambito di Trasformazione a destinazione residenziale con una superficie territoriale di 600 mq.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si ritiene di RESPINGERE la richiesta in quanto, comportando nuova edificabilità e consumo di suolo, deve essere inserita all'interno di un percorso di VAS che ne valuti i possibili effetti attesi sulle componenti ambientali del territorio comunale. Il percorso di VAS per la Variante al PGT in oggetto ha già valutato gli effetti delle nuove previsioni all'interno del Rapporto Ambientale e l'Autorità Competente si è già espressa con parere positivo circa la compatibilità ambientale della proposta di Piano. Per cui non è possibile procedere con i procedimenti di valutazione ambientale e di variante.

Si segnala inoltre che da una prima analisi l'area risulta interna agli "Ambiti ad elevata naturalità" (art. 17 delle NTA) del PPR.

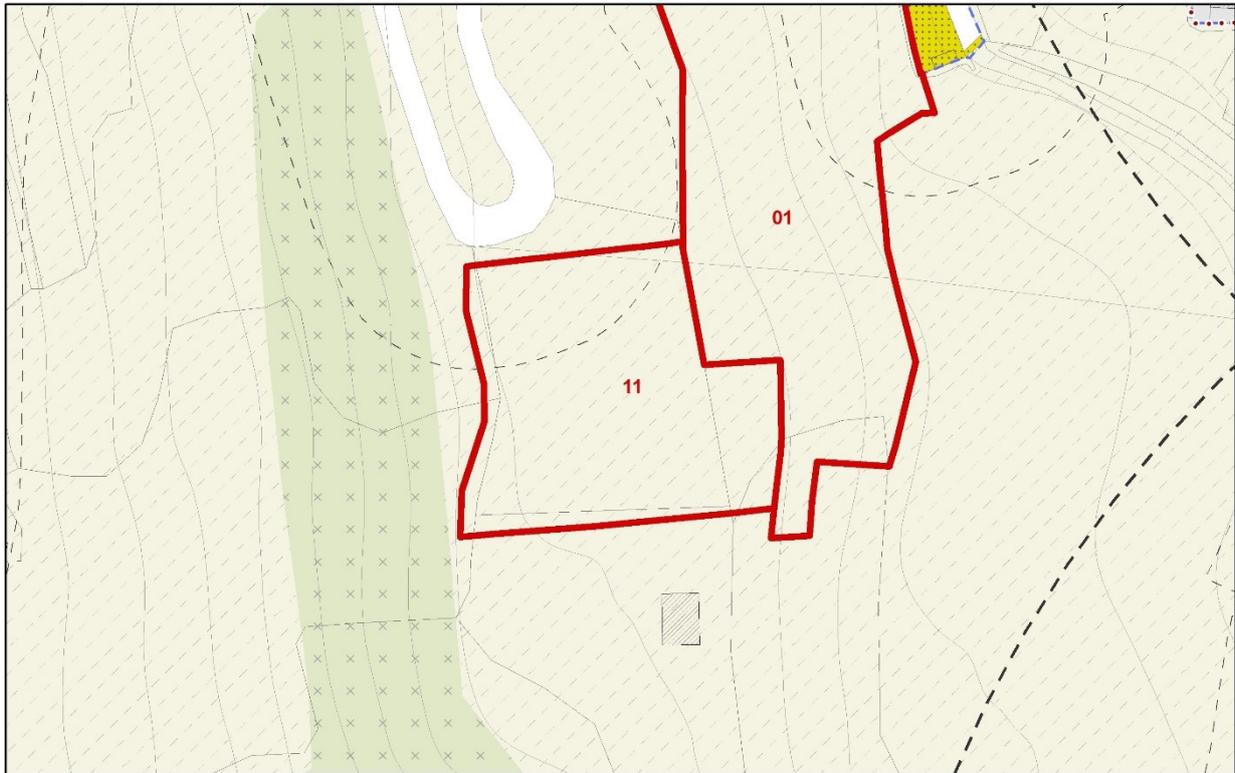
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di RESPINGERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

11



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	12
RICHIEDENTE:	GIULIO MAZZUCHELLI
PROTOCOLLO:	n. 1222 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 04 MAPP: 91
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambito di Trasformazione n. 13
DOMINIO PGT:	Documento di Piano
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede che venga l'Ambito di Trasformazione venga ri-perimetrato, in quanto sono state inserite porzioni di aree non di proprietà dello scrivente. Si chiede che la porzione di area esclusa venga rispalmata sul lotto di proprietà in modo da mantenere la ST di 873 mq.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

A seguito del parere di compatibilità con il PTR redatto da Regione Lombardia l'AT 13 oggetto della presente osservazione è stato stralciato.

L'areale va ricondotto in Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica (Art. 43).

L'osservazione si ritiene pertanto **IMPLICITAMENTE RESPINTA**.

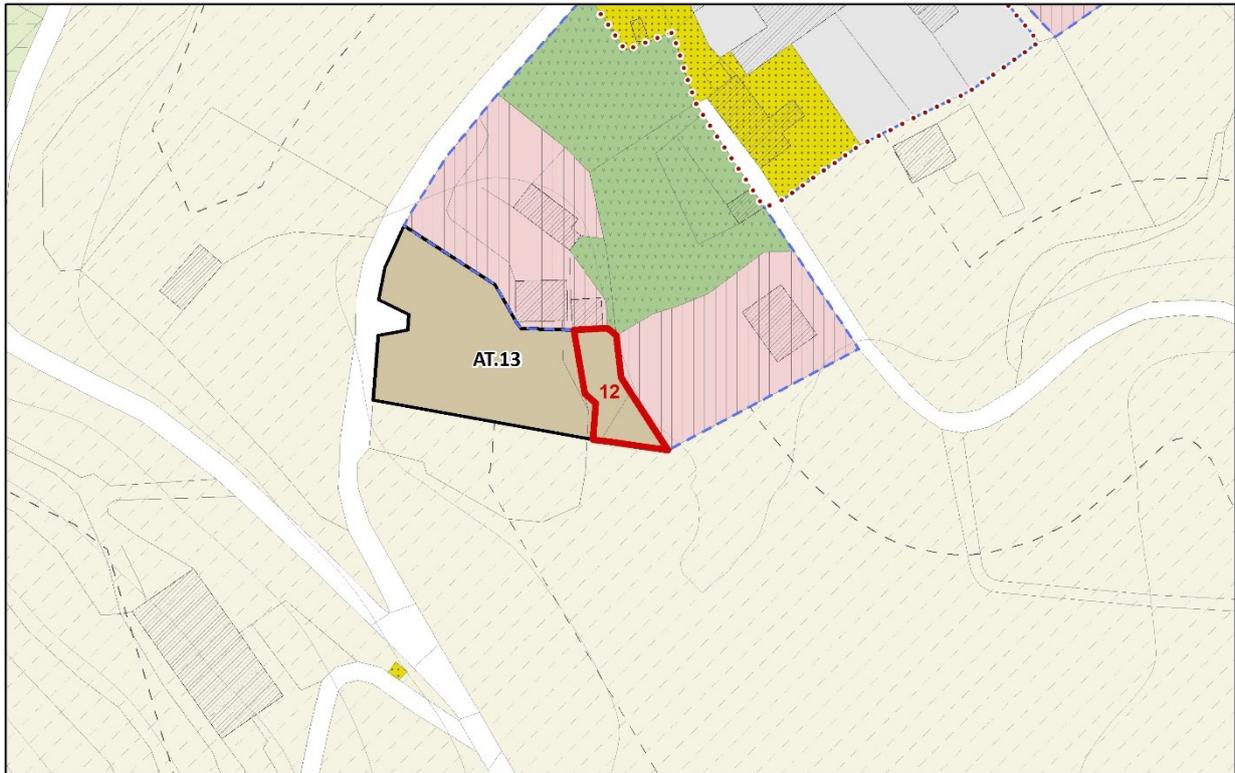
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di **RESPINGERE** l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

12



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	13
RICHIEDENTE:	MARCO TURLA
PROTOCOLLO:	n. 1223 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 11 MAPP: 186
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Nuclei di antica formazione
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede che venga introdotta una scheda d'intervento con la quale si possano eseguire lavori di ristrutturazione sul fabbricato esistente.

L'intervento per cui si richiede la scheda consiste nella demolizione e ricostruzione con altezza maggiore rispetto all'esistente (1,65 m) almeno fino a 2,20 m da ricavare, se le distanze dai confini non permettono di alzarsi, anche abbassandosi nel sottosuolo livellando il terreno. Si chiede anche la possibilità di realizzare una sistemazione del terreno circostante, con la realizzazione di marciapiedi e spiazzi pavimentati, rispettando il rapporto di verde e chiede di poter posizionare una ringhiera di ferro a contorno della proprietà in sostituzione dell'attuale rete metallica.

L'area è attualmente adibita ad orto e si chiede un'identificazione particolare per poter realizzare i sopracitati interventi. In maniera subordinata si chiede almeno la possibilità di effettuare una manutenzione straordinaria sull'esistente anche attraverso sbancamento per il raggiungimento di un'adeguata altezza interna.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si ritiene che quanto proposto possa qualificarsi come una operazione di riordino degli spazi pertinenziali; in tal senso si propone di ACCOGLIERE l'osservazione a mezzo di Norma Particolare specificando che, qualora sia consentito nel rispetto dei diritti di terzi, è possibile raggiungere una altezza massima all'estradosso pari a 2,30 m. Relativamente alla sistemazione degli spazi esterni si rimanda al rispetto del regolamento edilizio.

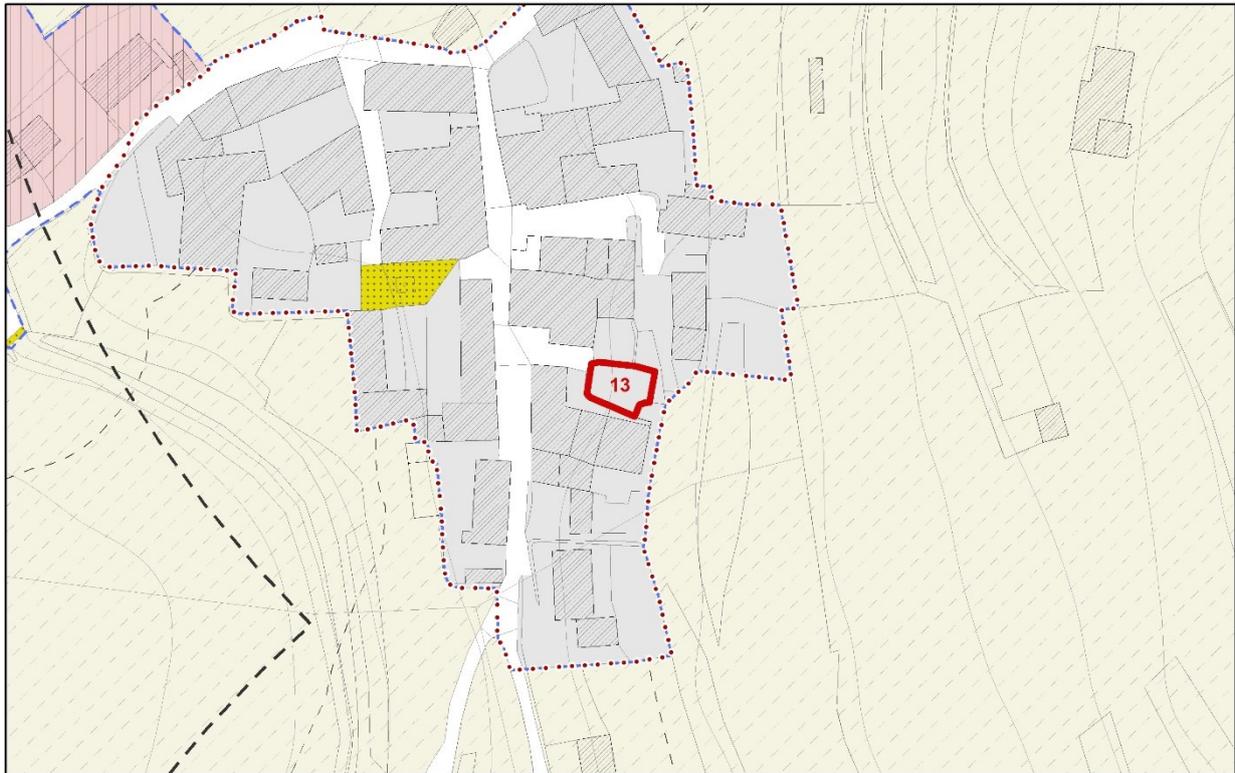
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

13



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA





IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE	14
RICHIEDENTE:	ARCH. SILVANO BUZZI tecnico incaricato da TIZIANO ARCHETTI e GIULIANA ARCHETTI
PROTOCOLLO:	n. 1232 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 11 MAPP: 91
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato – PCC2
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Considerato che:

- lungo la strada comunale, analoghi lotti sono classificati come Verde privato;
- sui lotti confinanti sono presenti edifici a destinazione residenziale dai quali dovrà essere garantita dalla nuova edificazione il rispetto della distanza di 10 m tra le pareti finestrate;
- a monte del PCC2 è stata perimetrata, dallo studio geologico, una classe IV di fattibilità con gravi limitazioni;
- l'ambito è sottoposto a permesso di costruire convenzionato con obbligo di cedere servizi pubblici in misura di 54 m da destinare a parcheggi e dai quali e dai quali dovrà essere rispettata una distanza di 5 m;

Viste le precedenti considerazioni si ritiene che su tale ambito non possa essere insediata una superficie coperta superiore a 20/25 m – inferiore ai 45 mq attribuiti dalle norme di piano se previsto un edificio a due piani o a 90 mq se previsto un edificio di un solo piano.

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

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si ritiene di demandare alla fase progettuale il rispetto dei parametri e delle norme; si propone quindi di confermare il PCC2 e di RESPINGERE l'osservazione.

VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di RESPINGERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

14



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	15
RICHIEDENTE:	RIBOLA GIORGIO
PROTOCOLLO:	n. 1236 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 9 MAPP: 209
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Considerato che la vicinanza delle proprietà al centro abitato di Senzano, l'accesso diretto alla strada comunale Sinchignano – Senzano, l'attuale esistenza di un deposito attrezzi agricolo seminterrato e di una autorimessa in aderenza sempre seminterrata.

Si chiede un ambito normato da disposizioni particolari che possa consentire per gli immobili un incremento un tantum pari a 150/200 mq di SL a destinazione residenziale da collocare nell'area di pertinenza degli edifici stessi.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si ritiene di RESPINGERE la richiesta in quanto, comportando nuova edificabilità e consumo di suolo, deve essere inserita all'interno di un percorso di VAS che ne valuti i possibili effetti attesi sulle componenti ambientali del territorio comunale. Il percorso di VAS per la Variante al PGT in oggetto ha già valutato gli effetti delle nuove previsioni all'interno del Rapporto Ambientale e l'Autorità Competente si è già espressa con parere positivo circa la compatibilità ambientale della proposta di Piano. Per cui non è possibile procedere con i procedimenti di valutazione ambientale e di variante.

Si segnala inoltre che da una prima analisi l'area risulta interna agli "Ambiti Agricoli Strategici".

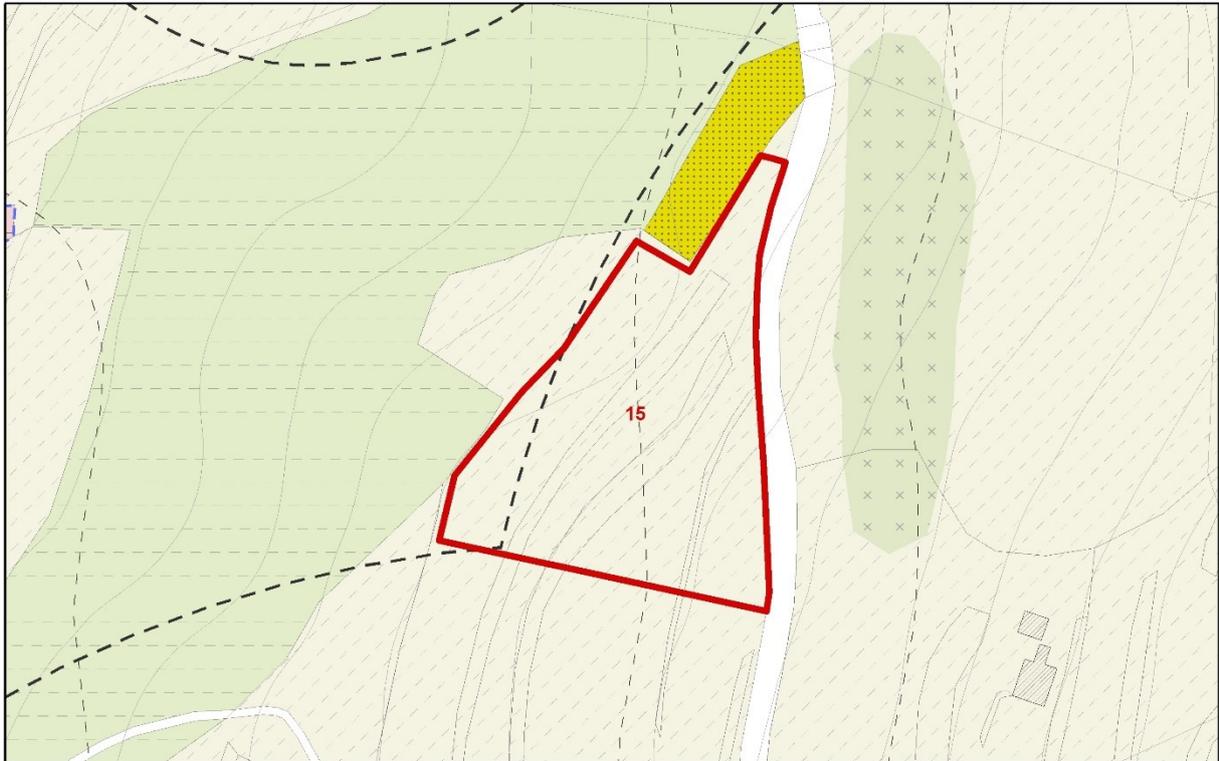
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di RESPINGERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

15



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	16
RICHIEDENTE:	ESTER MAZZUCHELLI
PROTOCOLLO:	n. 1249 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 3 MAPP: 219
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Considerato che il fabbricato si trova tra due fabbricati molto più alti.

Si chiede la possibilità di sopraelevare il fabbricato, allineando la gronda all'altezza dei fabbricati posti lateralmente a nord e a sud.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Stante lo stato dei luoghi si propone di ACCOGLIERE l'osservazione.

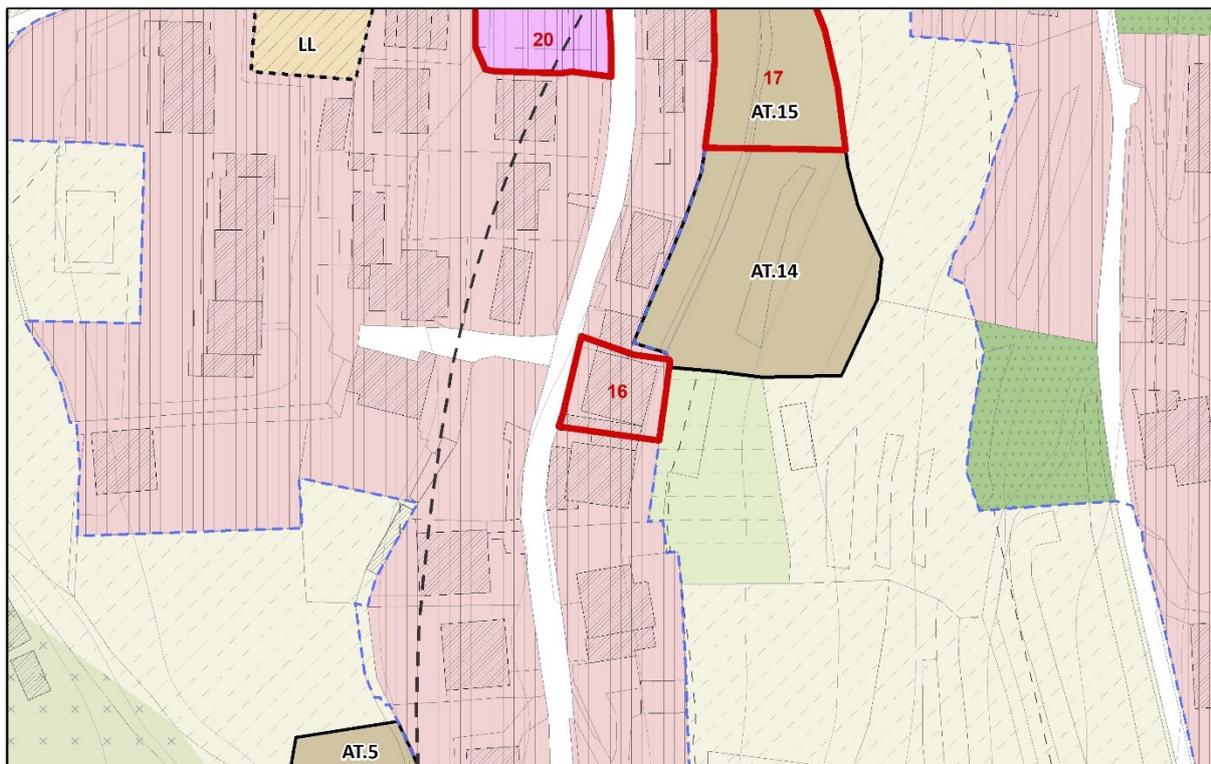
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

16



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	17
RICHIEDENTE:	DANILO MAZZUCHELLI
PROTOCOLLO:	n. 1253 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 3 MAPP: 126
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambito di trasformazione n. 15
DOMINIO PGT:	Documento di Piano
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

La possibilità di edificazione prevista dall'AT 14 è subordinata alla cessione al Comune dell'area dell'AT 15 per la realizzazione di aree a parcheggio in ampliamento alla piazzetta pubblica di sosta esistente.

Si ritiene che tale previsione pregiudichi la richiesta di edificazione precedentemente presentata in data 02.07.2021, privando al contempo il mappale 126 del solo ingresso esistente in lato Nord. Si precisa che sul mappale 126 è presente un piccolo deposito in lato nord che ormai da parecchi decenni permette il ricovero delle attrezzature necessarie alla manutenzione ordinaria del verde.

Si richiama e allega alla presente la proposta, discussa con l'attuale Amministrazione nel 2019-2020, di cessione di parte dell'area del mappale 126 per realizzare un parcheggio pubblico su due piani che prevedeva la cessione di 170 mq circa.

In conclusione, si ritiene eccessiva la dimensione dell'AT 15 da cedere al Comune.

Si chiede la rimodulazione dell'AT 15 in modo da mantenere in proprietà la porzione di lotto agricolo con accesso al mappale 89 e il deposito esistente fino al limite dell'AT 14, il tutto al fine di garantire la manutenzione e coltivazione del fondo in quanto risulterebbe una pertinenza a giardino verde dell'At 14 e del mappale 207.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

I temi posti sono argomenti che trovano la loro valutazione in fase di acquisizione e progettazione.

Si propone di confermare l'ambito come proposto respingendo l'osservazione.

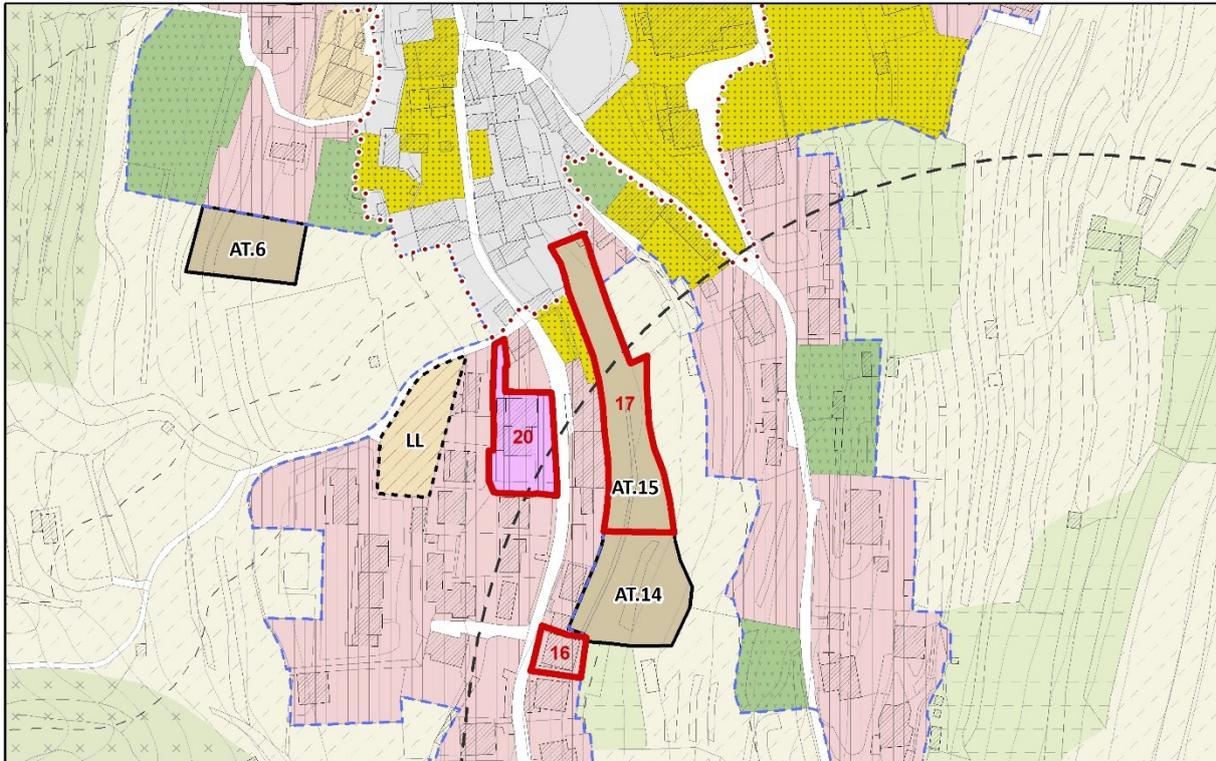
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di RESPINGERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

17



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA





IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE	18
RICHIEDENTE:	SILVIA TURLA
PROTOCOLLO:	n. 1255 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 10 MAPP: 26, 64 67, 75, 102 104, 106, 108, 110 e 168
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Considerata la vicinanza delle proprietà con il centro abitato di Senzano, l'accesso diretto alla strada comunale Cure – Senzano, l'attuale esistenza di due depositi attrezzi agricoli fuori terra, si chiede:

- OPZIONE 1: un ambito normato da disposizioni particolari che possa consentire agli edifici esistenti ed insistenti sui mappali oggetto di osservazione di un incremento una tantum di 150/200 mq di SL a destinazione residenziale e/o ricettiva/turistica collegata alla conduzione del fondo agricolo (vendita prodotti tipici del luogo e coltivati sul fondo) da collocare nell'area di pertinenza degli edifici stessi;
- OPZIONE 2: la possibilità di una nuova edificazione residenziale sui mappali 104-64-26 tramite l'inserimento di un ambito normato da disposizioni particolari che possa consentire un'edificazione una tantum pari a 150/200 mq di SL a destinazione residenziale e/o ricettiva/turistica collegata alla conduzione del fondo agricolo (vendita prodotti tipici del luogo e coltivati sul fondo);
- OPZIONE 3: possibilità di ristrutturazione, adeguamento alla normativa igienica e ampliamento del mappale 168 una tantum per realizzazione attività ricettiva/turistica collegata alla conduzione del fondo agricolo (vendita prodotti tipici del luogo e coltivati sul fondo);

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si ritiene di RESPINGERE la richiesta in quanto, comportando nuova edificabilità e consumo di suolo, deve essere inserita all'interno di un percorso di VAS che ne valuti i possibili effetti attesi sulle componenti ambientali del territorio comunale. Il percorso di VAS per la Variante al PGT in oggetto ha già valutato gli effetti delle nuove previsioni all'interno del Rapporto Ambientale e l'Autorità Competente si è già espressa con parere positivo circa la compatibilità ambientale della proposta di Piano. Per cui non è possibile procedere con i procedimenti di valutazione ambientale e di variante.

Si segnala inoltre che da una prima analisi l'area risulta interna agli "Ambiti Agricoli Strategici".

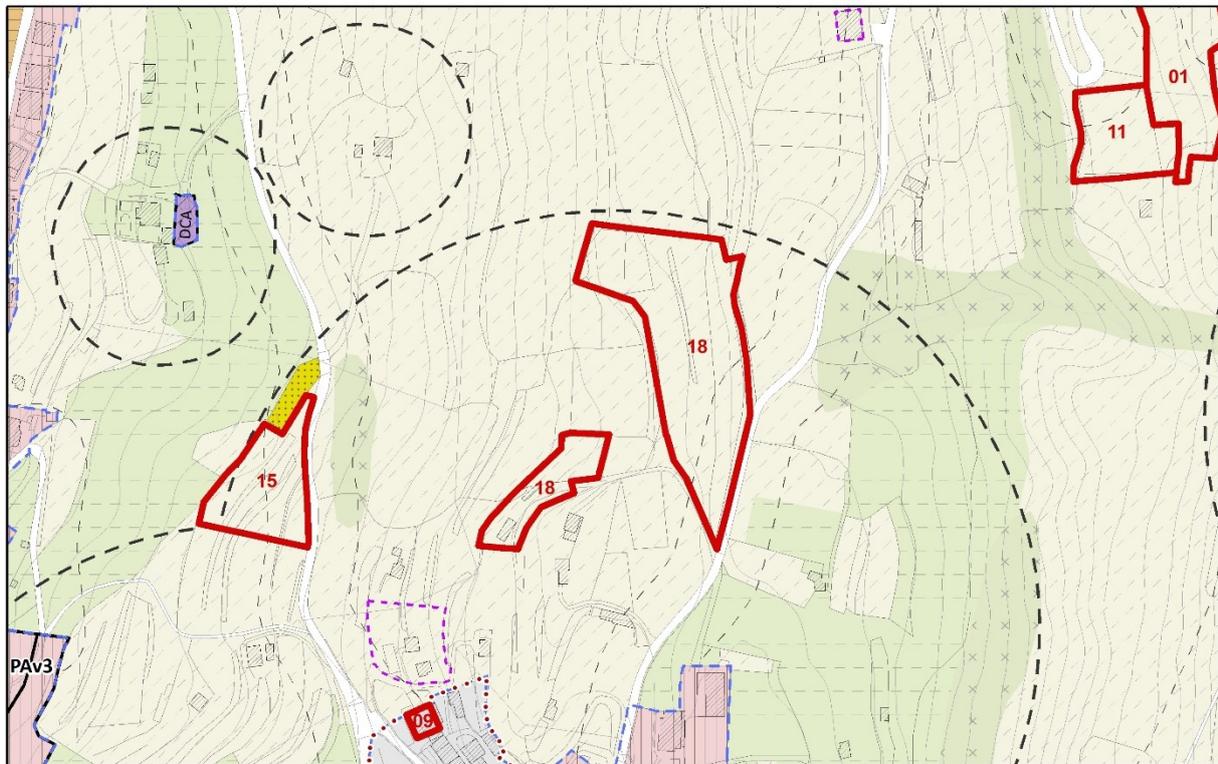
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di RESPINGERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.

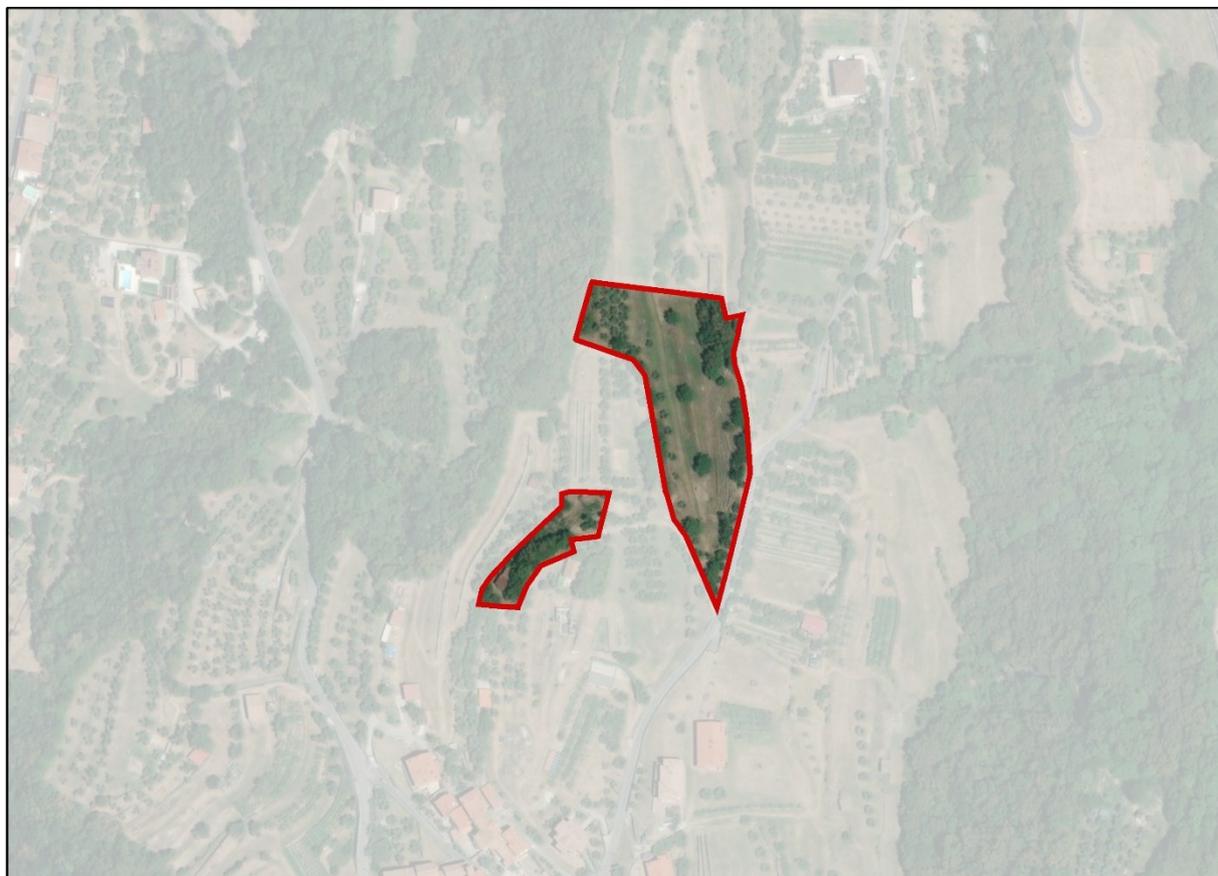


INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

18



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	19
RICHIEDENTE:	ENRICO RIBOLA amministratore delegato della ditta Ribola Retificio s.r.l.
PROTOCOLLO:	n. 1259 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 15 MAPP: 215
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambito di Trasformazione n.10
DOMINIO PGT:	Documento di Piano Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Premesso che:

- Il PGT per l'attuazione dell'intervento conferma l'indice di edificabilità e l'altezza dell'edificio esistenti mentre rimanda alla fase attuativa la valutazione di una nuova strada di collegamento con la viabilità esistente.

Si chiede:

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

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si propone di inserire nella scheda dell'ADT la possibilità da parte del proponente di proporre una diversa soluzione afferente la strada di collegamento di cui se ne conferma comunque la necessità.

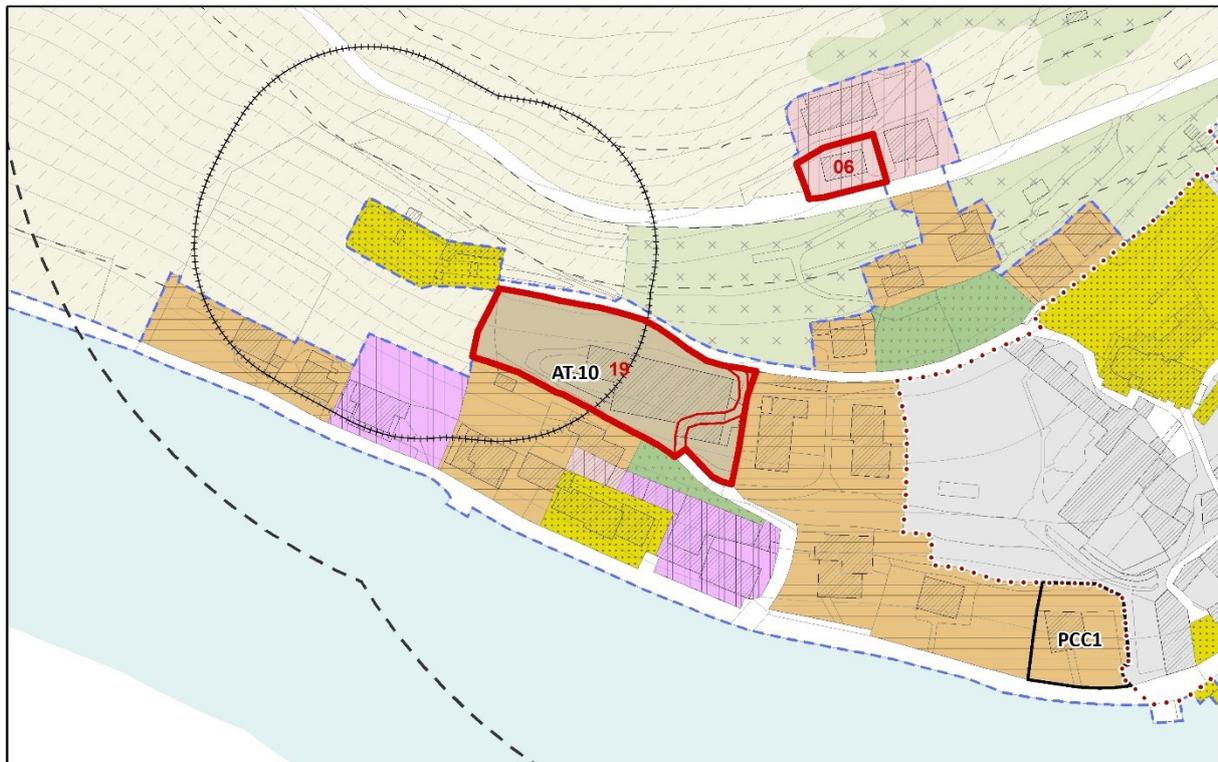
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di ACCOLGIERE PARZIALMENTE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

19



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	20
RICHIEDENTE:	PAOLO ARCHINI legale rappresentante di Hotel Bellavista Meuble”
PROTOCOLLO:	n. 1260 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 3 MAPP: 118
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente ricettiva turistico – alberghiere
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Premesso che l'immobile presente una copertura realizzata con una terrazza calpestabile e un tetto a una falda in legno con copertura in tegole.

Si chiede la possibilità di uniformare la copertura dell'immobile mediante un ampliamento della terrazza esistente, in sostituzione della copertura a falda. La nuova terrazza verrà realizzata con aspetto uguale a quella esistente.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si propone di inserire tale possibilità con Norma Particolare lasciando salvo ed impregiudicato il parere della commissione del paesaggio e della Soprintendenza.

Qualora la SL disponibile sul lotto non fosse sufficiente, la presente costituisce deroga.

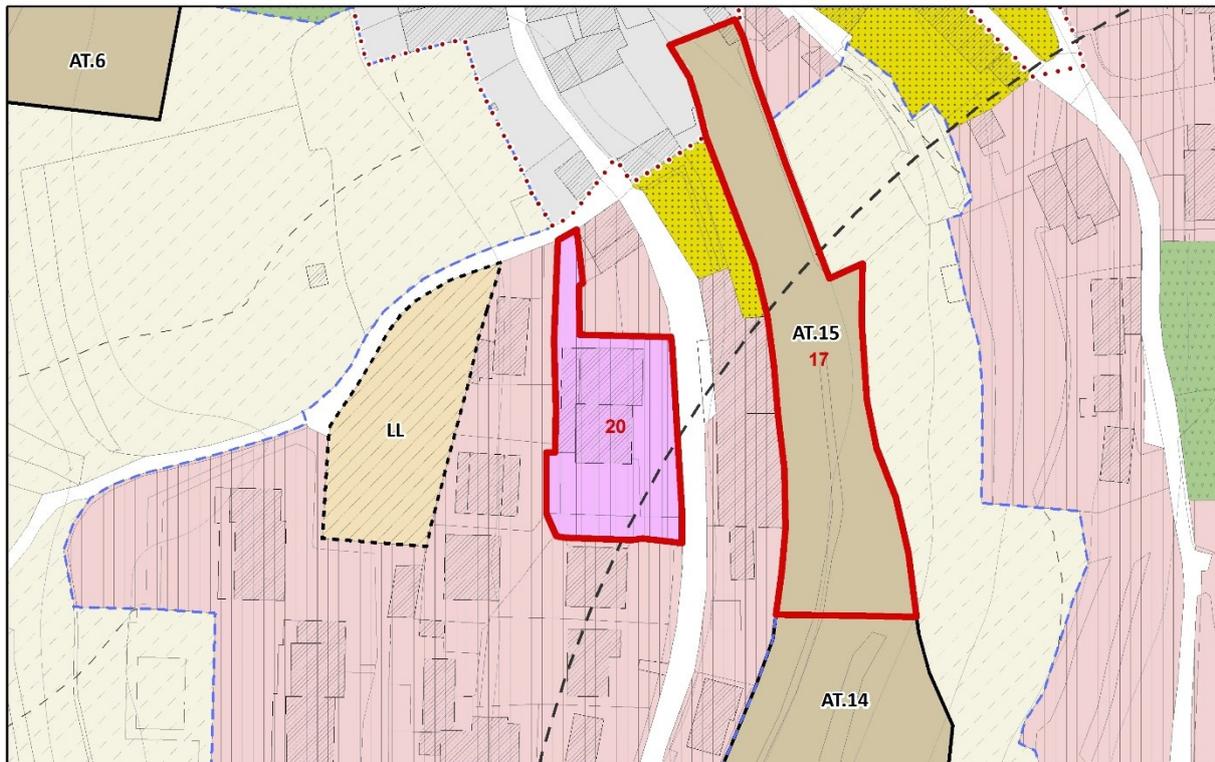
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

20



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	21
RICHIEDENTE:	DALMERI GIROLAMO
PROTOCOLLO:	n. 1261 16 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 13 MAPP: 83
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti agricoli di tutela
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Premesso che:

- L'immobile risulta essere ad uso residenziale;
- Viste le ristrette metrature del cespite, si renderebbe necessario ricavare un ulteriore spazio da adibire a cantina;
- Alcuni immobili ricadenti nella medesima zona urbanistica sono identificati come ambiti per i quali sono previste delle norme dedicate.

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

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Attesa la destinazione dell'ambito, si ritiene di confermare l'impianto normativo adottato e di respingere la richiesta.

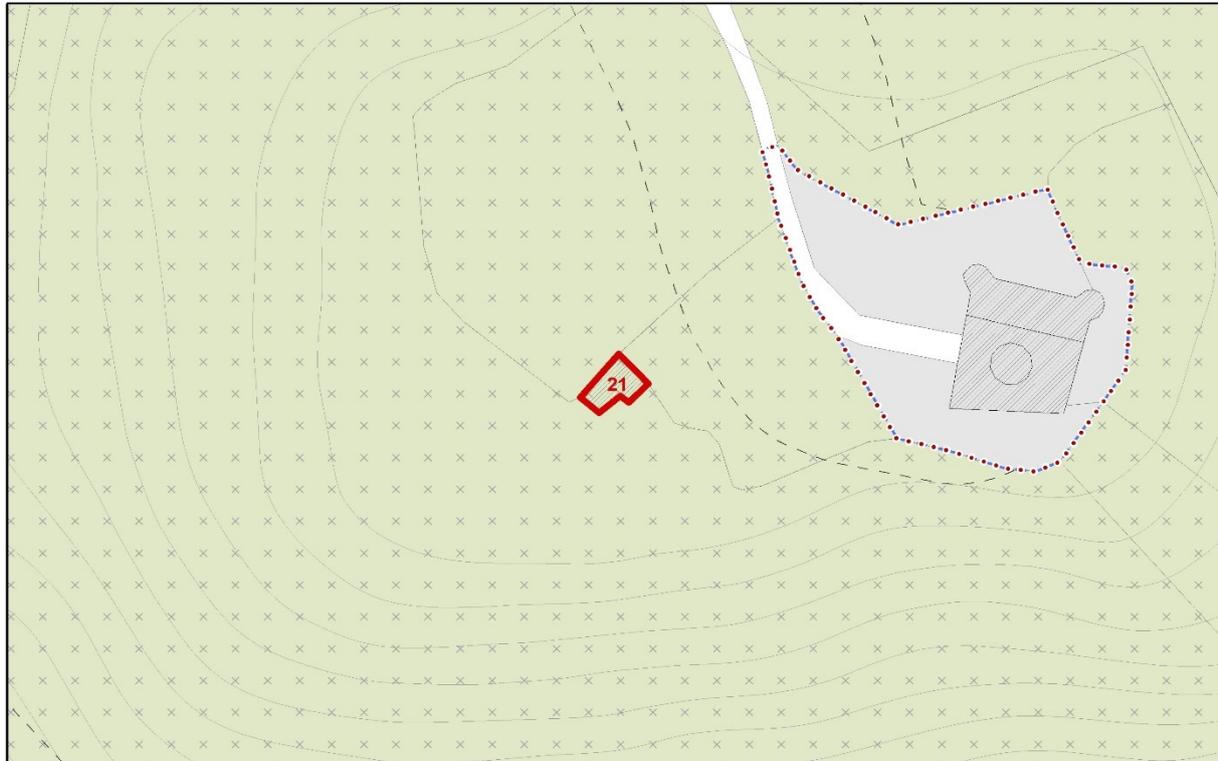
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di RESPINGERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

21



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	22
RICHIEDENTE:	PATRIZIA BIANCHI amministratore della società Bi.P S.rl.
PROTOCOLLO:	n. 1263 16 febbraio 2024 (uguale all'osservazione 7 prot. 1209 del 16/02/2024)
UBICAZIONE:	FG: 13 MAPP: 134
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

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

(uguale all'osservazione 7 prot. 1209 del 16/02/2024)

Si rimanda alla sintesi all'osservazione n. 32, pervenuta quale integrazione della presente.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

(uguale all'osservazione 7 prot. 1209 del 16/02/2024)

Si rimanda alla valutazione tecnica di cui all'osservazione n. 32, pervenuta quale integrazione alla presente.

VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si rimanda alla valutazione amministrativa di cui all'osservazione n. 32.



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	23
RICHIEDENTE:	MARCO TAIOCCHI
PROTOCOLLO:	n. 1271 17 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 7 MAPP: 202
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Strada pubblica
DOMINIO PGT:	Documento di Piano Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

<p>Premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none">• All'interno del mappale in oggetto non è presente alcuna viabilità pubblica;• In data 17/07/2006 è stata protocollata una comunicazione inerente la sistemazione con allargamento della strada• In data 08/06/2023 è stata presentata regolare istanza in cui si chiede di correggere la cartografia relativa allo strumento urbanistico generale stralciando la viabilità erroneamente indicata nelle tavole di piano e riclassificando l'intero mappale n. 202 all'interno delle aree agricole;• Il PGT adottato non ha preso in considerazione quanto sopra richiesto. <p>Si tratta di errore cartografico, in quanto l'aerofotogrammetrico in automatico ha rilevato come strada il percorso di accesso al fabbricato. Si tratta di percorso privato e non di strada pubblica, allargato dal proprietario al solo fine di renderlo percorribile da mezzi per il trasporto di masserizie.</p> <p>Si chiede di correggere la cartografia relativa allo strumento urbanistico generale stralciando la viabilità erroneamente indicata nelle tavole di piano e riclassificando l'intero mappale all'interno delle aree agricole.</p>
--

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Dalle verifiche condotte di concerto con l'UT, si conferma lo stralcio. Si propone pertanto di ACCOGLIERE l'osservazione.

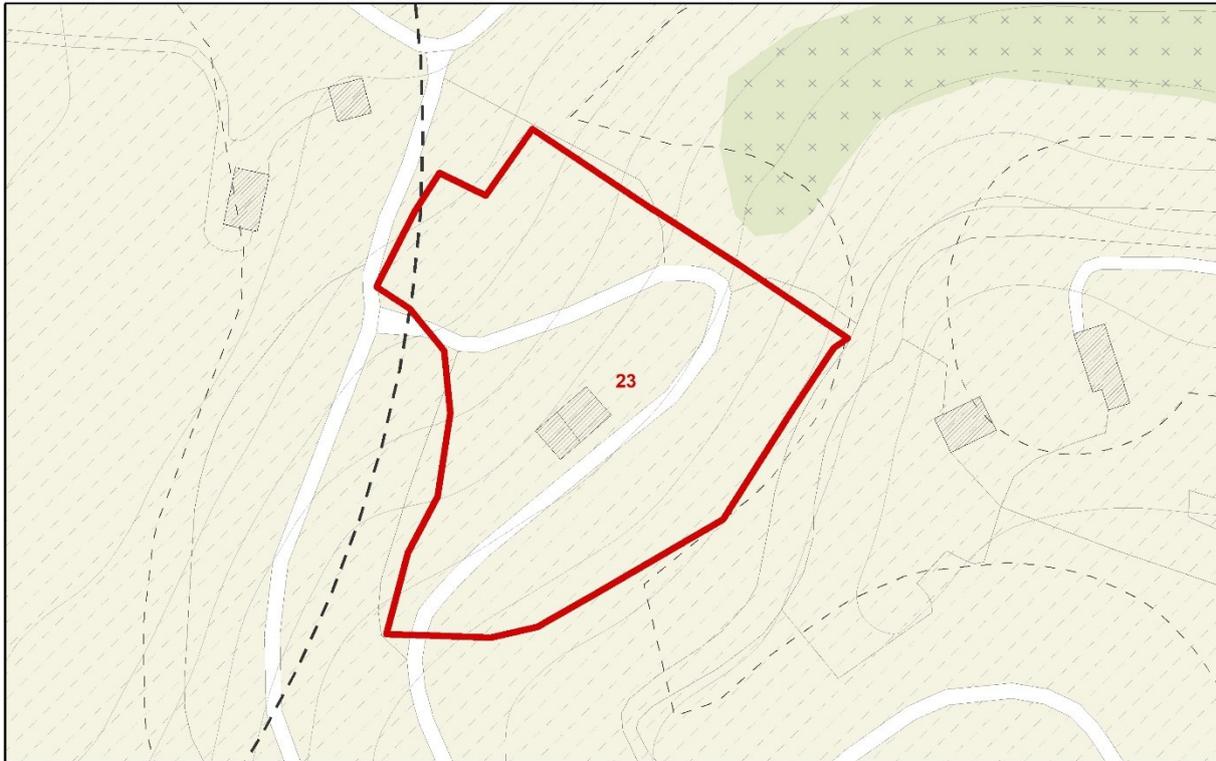
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

23



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA





IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE	24
RICHIEDENTE:	MONICA TURLA tecnico operante sul territorio
PROTOCOLLO:	n. 1275 17 febbraio 2024
UBICAZIONE:	--
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Normativa
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

1. ART. 32 NTA – Nuclei di Antica Formazione

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.

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

Facendo riferimento all'art. 9 del DM n. 1444/1968 sembrerebbe che nelle Zone A non venga rispettata la distanza minima di 10 m tra le pareti finestrate, ma questo perché si interviene sull'esistente, nel caso invece di un sovralzato equiparato a nuova costruzione, come ci si comporta?

Per i fabbricati classificati con il codice 3D3: il tetto può appoggiare sulla soletta ed essere sovralzato fino all'ottenimento dei requisiti specificati nella l.r. 12/2005, oppure devo partire da un sottotetto già esistente? Anche per questi casi, valgono le domande fatte prima in termini di distanza.

Per i fabbricati classificati con il codice 4D1-4D2-4D3-4D4-4D5-4D6: ci sono edifici che non sono corpi edilizi di carattere accessorio o superfetazione, ma sono dei veri e propri immobili. Nel PGT Vigente per tali edifici era prevista la possibilità di ampliamento del 5% per adeguamenti e potevano essere sovralzati di 1m al fine di riuso ai fini abitativi del sottotetto. Si chiede di ripristinare la possibilità di ampliamento e sovralzato.

Per gli edifici o accessori non rintracciabili nelle schede tecniche come ci si comporta?

2. ART. 33, 34 e 35 NTA – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale

Gli art. 34 e 35 al comma 1 hanno la medesima dicitura iniziale, è corretto?

Nel caso di lotti già edificati ma con SL rimanenti esigue come ci si comporta? Si può utilizzare solo la SL residua o si può utilizzare la possibilità di ampliamento del 30% dei lotti saturi?

In queste zone è possibile il recupero del sottotetto? Se sì in quale misura? Mantenendo le distanze dai confini e fabbricati o con perimetro attuale?

Nel caso di unità immobiliari accorpate (residence villaggio, gruppi di case a schiera o villaggio turistico) cosa prendo come riferimento per il calcolo degli ampliamenti possibili?

3. ART. 40 NTA Ambiti per attività ricettive all'aria aperta

Si rimanda all'osservazione presentata a nome del committente

4. ART. 43 NTA – Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica

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 già stanziate valga questa restrizione.

Al comma 2.1 manca l'articolo di riferimento.

Per i centri ippici si chiede se possono essere realizzati ex novo oppure 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 extra agricoli, 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?

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Premessa: i riscontri attengono ai temi afferenti le disposizioni del PGT; molti dei temi posti sono invece di portata applicativa degli interventi edilizi. Per questi ultimi si è disponibili ad un riscontro in altra fase.

1. ART. 32 NTA – Nuclei di Antica Formazione

In merito alle distanze da rispettare si rimanda alla fase applicativa non potendo il PGT disporre diversamente dalle norme sovraordinate (codice civile, DM 1444/1968).

Per i fabbricati classificati con il **codice 3D3** la norma dispone che il sottotetto debba essere esistente; il sovrizzo è consentito nei limiti della LR 12/2005 qualora ciò consenta di raggiungere le altezze necessarie.

Per i fabbricati classificati con il **codice 4D1-4D2-4D3-4D4-4D5-4D6**: come già rilevato in occasione di altra osservazione, si tratta di un errore nella formulazione dell'articolato. Si propone la riconferma delle disposizioni vigenti.

Per gli **edifici o accessori non rintracciabili** nelle schede tecniche va verificato lo stato legittimo dell'immobile e conseguentemente la sua classificazione secondo i criteri che hanno portato la classificazione degli edifici dei NAF (art. 32 punto 5 delle NTA).

2. ART. 33, 34 e 35 NTA – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale

Gli art. 34 e 35 al comma 1 hanno la medesima dicitura iniziale; si ringrazia per la segnalazione e si provvede alla sua rettifica.



L'applicazione dell'incremento può avvenire contestualmente alla saturazione e non necessariamente in fase diverse.

Per il recupero dei sottotetti trova applicazione l'art. 27 delle NTA; nello specifico, per gli ambiti richiamati il recupero non è precluso.

3. ART. 40 NTA Ambiti per attività ricettive all'aria aperta

Si prende atto.

4. ART. 43 NTA – Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica

Si conferma che in questi ambiti interviene l'imprenditore agricolo; il concetto di ampliamento è riferito all'attività, questo significa che possono essere realizzati nuovi fabbricati ma che ampliano l'attività già insediata.

Si provvede a rettificare al comma 2.1 l'articolo di riferimento.

Per i centri ippici è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti.

5. ART. 44 NTA Ambiti agricoli di tutela

Si conferma la lettura, ovvero che l'azienda agricola sia già esistente (edifici) sul territorio montisolano.

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

Per gli edifici già non agricoli in area agricola la norma effettivamente non prevede ampliamenti.

Si propone l'introduzione di un incremento pari al 10%.

Per gli edifici che invece non sono ancora extra agricoli in area agricola, la norma consente, per tipologia, diverse modalità di intervento fatto salvo l'accertamento di stato legittimo dell'immobile. Anche lo IAP risente delle limitazioni fornite dalle norme.

Qualora la superficie disponibile sia inferiore ai 5000 mq di fondo agricolo non è possibile " farsi prestare" la metratura necessaria per raggiungere tale superficie da terzi.

Nel computo vanno tenute conto anche le strutture esistenti; la norma inoltre prevede che "non potrà essere autorizzata più di una struttura sull'intero territorio comunale riconducibile al medesimo soggetto privato/giuridico/ecc.. nel computo vanno tenute conto anche le strutture esistenti;"

Restano fatte salve le disposizioni di carattere edilizio come ad esempio le distanze dai confini.

VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di ACCOLGIERE PARZIALMENTE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	25
RICHIEDENTE:	FABIO BRANDIMARTE per conto della società EKOFIN s.r.l.
PROTOCOLLO:	n. 1282 17 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 9 MAPP: 262
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi Verde privato
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede di:

- correggere l'elaborato grafico DP – 7 Carta paesaggio nel quale è erroneamente individuata la Casa del Dottore al mappale 263 nonostante sia sul mappale n.3;
- si chiede maggiore chiarezza su cosa può o non può essere realizzato sul mappale 262 di proprietà dello scrivente, in quanto identificato in maniera varie e/o contraddittoria all'interno della cartografia e della normativa del PGT adottato.
- attribuire un'unica destinazione all'intera area di proprietà dello scrivente
- venga assegnata una destinazione tale da poter realizzare impianti sportivi, quali ad esempio campi da padel e campi da pallavolo con i relativi fabbricati accessori.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si provvede a correggere l'individuazione della Casa del Dottore nell'elaborato grafico DP-7 "Carta del Paesaggio".

Si precisa che la differente individuazione all'interno degli elaborati cartografici della Variante adottata, è da attribuirsi alle diverse informazioni contenute nelle tavole e che, per quanto riguarda la destinazione dell'area, si deve far riferimento alle tavole del Regime dei suoli (PR1b e PR2) e dei Servizi esistenti e di progetto (PS1b e PS2) che identificano l'ambito come "Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi" "SP01 Aree naturali – verde" di progetto.

In merito alla richiesta di attribuire un'unica destinazione si ritiene ACCOGLIBILE a condizione di cedere al comune parte del mappale 262 a nord-est per la realizzazione della fermata dell'autobus oggi indicativamente individuabile in m15 x m4.

La destinazione impressa sarà a Servizi attivabili anche da privato.

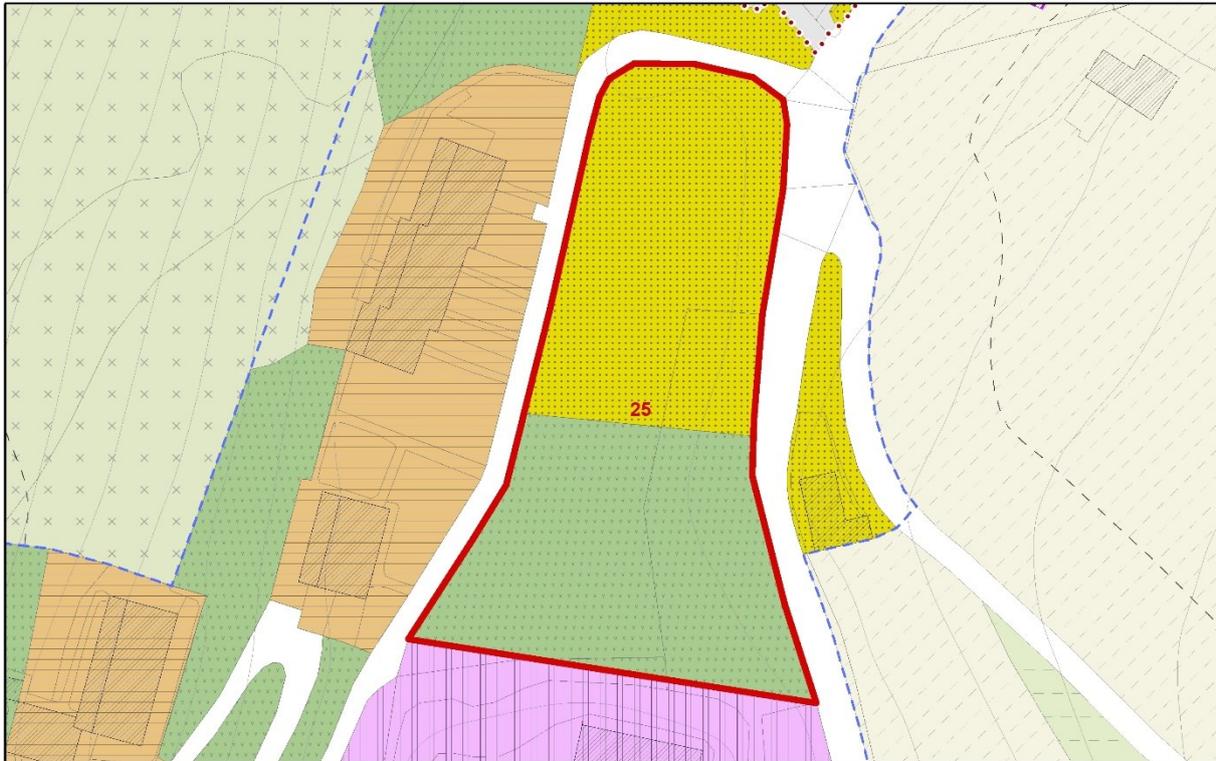
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di ACCOLGIERE PARZIALMENTE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

25



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	26
RICHIEDENTE:	ELISABETTA VENTURELLI
PROTOCOLLO:	n. 1286 17 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 8 MAPP: 38 e 106
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Premesso che:

- Essendo passati molti anni dalla prima segnalazione ed essendo state ignorate anche tutte le successive segnalazioni protocollate in questi anni si mette in evidenza che la condizione del sentiero pubblico è peggiorata ulteriormente aggravando la situazione di pericolo lungo la strada comunale nella frazione di Carzano proprio in adiacenza al frantoio comunale ed alla zona destinata a servizi pubblici quale guardia medica e campo da gioco per bambini;
- A seguito dell'avvio del procedimento della variante generale al PGT vigente, in data 01/07/2021, è stata protocollata istanza con la quale si chiede che all'interno dei mappali di proprietà sia assegnata una capacità edificatoria pari a 60,00 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale.

Si chiede di assegnata una capacità edificatoria pari a 60,00 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale, da attuarsi anche mediante un permesso di Costruire Convenzionato o con l'introduzione di un ambito speciale (analogamente a quello n.28, previsto all'art. 44 delle NTA del PGT previgente). Si rende noto all'Amministrazione Comunale che, in caso di accoglimento della presente proposta, il richiedente si attiverebbe immediatamente per concordare delle soluzioni progettuali che ottengano parere favorevole sia da parte della Soprintendenza stessa che della Commissione del Paesaggio Comunale.

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

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si ritiene di RESPINGERE la richiesta in quanto, comportando nuova edificabilità e consumo di suolo, deve essere inserita all'interno di un percorso di VAS che ne valuti i possibili effetti attesi sulle componenti ambientali del territorio comunale. Il percorso di VAS per la Variante al PGT in oggetto ha già valutato gli effetti delle nuove previsioni all'interno del Rapporto Ambientale e l'Autorità Competente si è già espressa con parere positivo circa la compatibilità ambientale della proposta di Piano. Per cui non è possibile procedere con i procedimenti di valutazione ambientale e di variante.

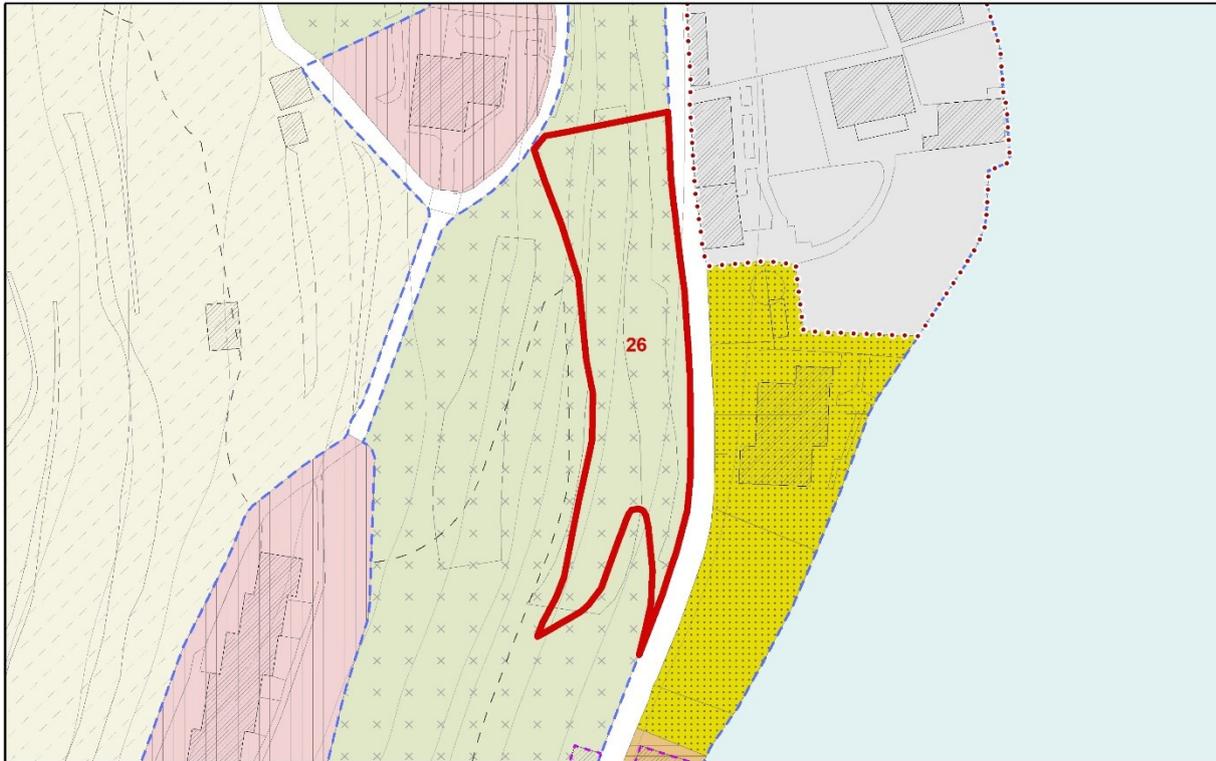
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di RESPINGERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

26



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	27
RICHIEDENTE:	ING. FRANCESCO ROSA
PROTOCOLLO:	n. 1295/1320 19 febbraio 2024
UBICAZIONE:	--
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Normativa
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

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

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

Ritengo ancora più sconsigliabile consentire di aumentare le altezze massime fino a 8,0 m rispetto agli attuali 6,5m (solaio orizzontale) e 7,5m (solaio inclinato), ma soprattutto avere la possibilità di estendere l'altezza massima ora esistente solo su una piccola porzione di fabbricato su tutta la copertura ammissibile, anche nel caso di demolizione e ricostruzione. Si chiede pertanto di limitare le altezze come è previsto attualmente e stralciare la dicitura "con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore" per le altezze dell'edificio consentite negli articoli 33, 34 e 35.

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

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

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



Si ricorda inoltre che anche il Piano Paesaggistico del PTR all'art.19 della normativa contiene delle indicazioni volte a tutelare e valorizzare i laghi lombardi. In particolare, si richiamano il terzo punto del comma 10 Lago d'Iseo e il comma 4, a cui si rimanda per maggiori dettagli.

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

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

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si conferma quanto proposto nell'Allegato A del parere motivato.

In merito al tema dell'altezza si ritiene di cogliere positivamente il suggerimento avanzato in merito al concetto di altezza esistente. Sul punto preme specificare che l'intenzione non è quella di estendere l'altezza di maggior favore anche alle parti di edificio con altezze inferiori. Si propone quindi sul punto di integrare la norma con tale specificazione.

In merito all'incremento volumetrico assegnato si precisa come tale percentuale applicata a edifici con superficie media di 100 mq di SL complessiva su 2 piani, porti a 30 mq di ulteriore SL (quindi 2 stanze) di 15 mq per piano che, con i vincoli territoriali saranno appannaggio di pochissime casistiche attesa anche la conformazione dell'edificato; volendo comunque cogliere anche la diversa sensibilità posta sul tema da Regione Lombardia, per gli ambiti di cui agli artt. 33, 34 e 35 si ritiene di proporre una riduzione al 20% in analogia con le disposizioni regionali in materia di rigenerazione urbana passando quindi dal 30% al 20% la possibilità di incremento nei lotti saturi.

A conforto delle obiezioni poste valga la pena considerare il ruolo della commissione del paesaggio (a cui Regione assegna uno specifico ruolo) e della Soprintendenza.

VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di ACCOLGIERE PARZIALMENTE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.

**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	28
RICHIEDENTE:	SOARDI GIACOMO RICCARDO
PROTOCOLLO:	n. 1296 17 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 2 MAPP: 1, 2, 149 e 209
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambito per attività ricettive all'aria aperta
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Premesso che:

- Nel PGT 2014 all'interno dello stesso ambito venivano individuate 2 unità minime di intervento che avrebbero permesso l'attuazione del PA indipendentemente l'una dall'altra, aspetto non secondario trattandosi di proprietà diverse;
- Nel PGT adottato l'ambito risulta essere senza più il riferimento ad unità minime d'intervento;
- Nella tavola del Piano delle Regole all'interno dello stesso ambito si individua una norma particolare NP1 con parametri propri mantenendo di fatto una distinzione all'interno dell'ambito rispetto a come individuato nella tavola DP-3;
- All'art. 18 comma 9 viene indicata la possibilità di attuare per stralci i PA secondo un masterplan di congruenza complessiva lasciando in dubbio l'effettiva possibilità di intervento su una porzione in assenza di accordo tra le proprietà dell'intero ambito.

Si chiede che venga resa possibile l'attuazione di una parte del PA secondo il principio di unità minima d'intervento o, come indicato all'art. 18 delle NTA, facendo riferimento ad un masterplan da concordare con Amministrazione ed Uffici Comunali ma senza il vincolo d'accordo con gli altri proprietari.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si ritiene IMPLICITAMENTE ACCOLTA in quanto la Variante al PGT adottata, in tal senso, mantiene la possibilità di attuazione per stralci del PA condizionato però alla condivisione di un Masterplan condiviso con l'amministrazione e gli uffici comunali.

Si provvede comunque a specificare tale aspetto nella norma.

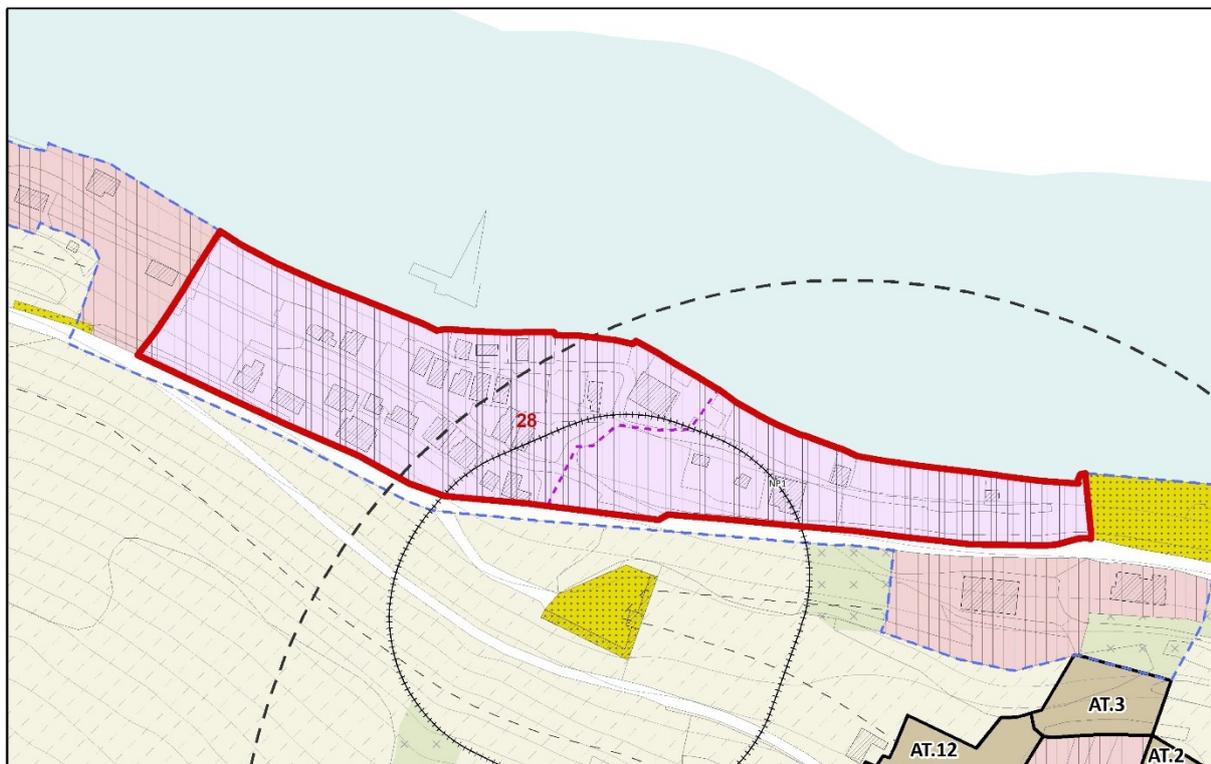
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

28



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	29
RICHIEDENTE:	MASSIMO GUIZZETTI
PROTOCOLLO:	n. 1306 19 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 6 MAPP: 13, 110 e 111
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede che l'area venga riclassificata come le aree limitrofe e confinanti in Agricola produttiva. La richiesta nasce dall'esigenza di coltivazione agricola a piccoli frutti, ed erbe officinali. Il fabbricato esistente, da riadattare, potrebbe essere utilizzato a spaccio aziendale e punto di raccolta lavorazione (essiccazione-confezionamento).

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

Si ritiene di confermare l'azzonamento esistente; una sua riconfigurazione necessita di una serie di valutazioni che oggi non è possibile condurre. Si demanda alla prossima variante un eventuale approfondimento.

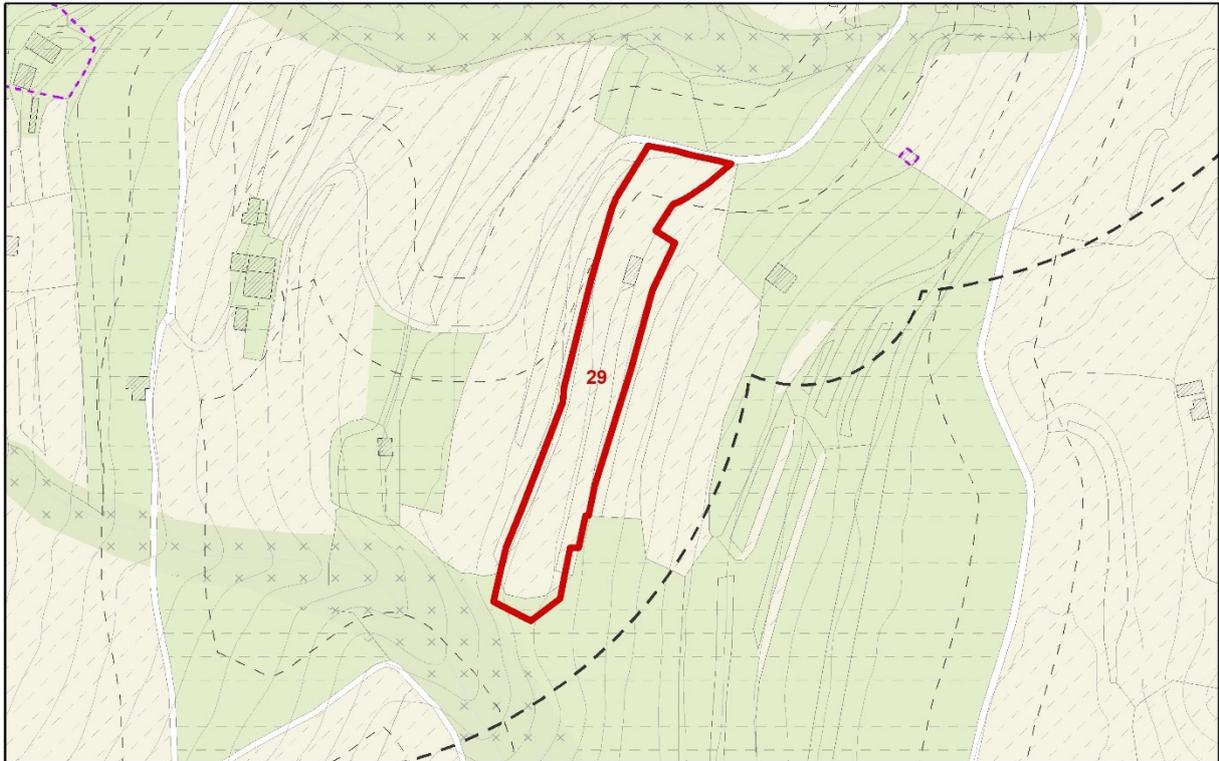
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di RESPINGERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

29



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	30
RICHIEDENTE:	LIDIA BONARDI
PROTOCOLLO:	n. 1315 19 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 15 MAPP: 31
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica Verde privato
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede di poter inserire la possibilità di creare un garage nel terreno posto a monte del mio immobile. La realizzazione con il vincolo di conservare la superficie attuale della zona verde, risulterebbe funzionale per la mia attività e renderebbe esteticamente migliore il terreno scosceso che con il passare degli anni si consuma e si erode.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione non indica quali siano le limitazioni date dal Piano adottato; l'area è inserita nel Tessuto Urbano consolidato e non paiono limitanti attesa anche la disponibilità di incremento nei lotti saturi.

Rimane comunque sempre applicabile la Legge Tognoli.

Si propone pertanto di respingere l'osservazione.

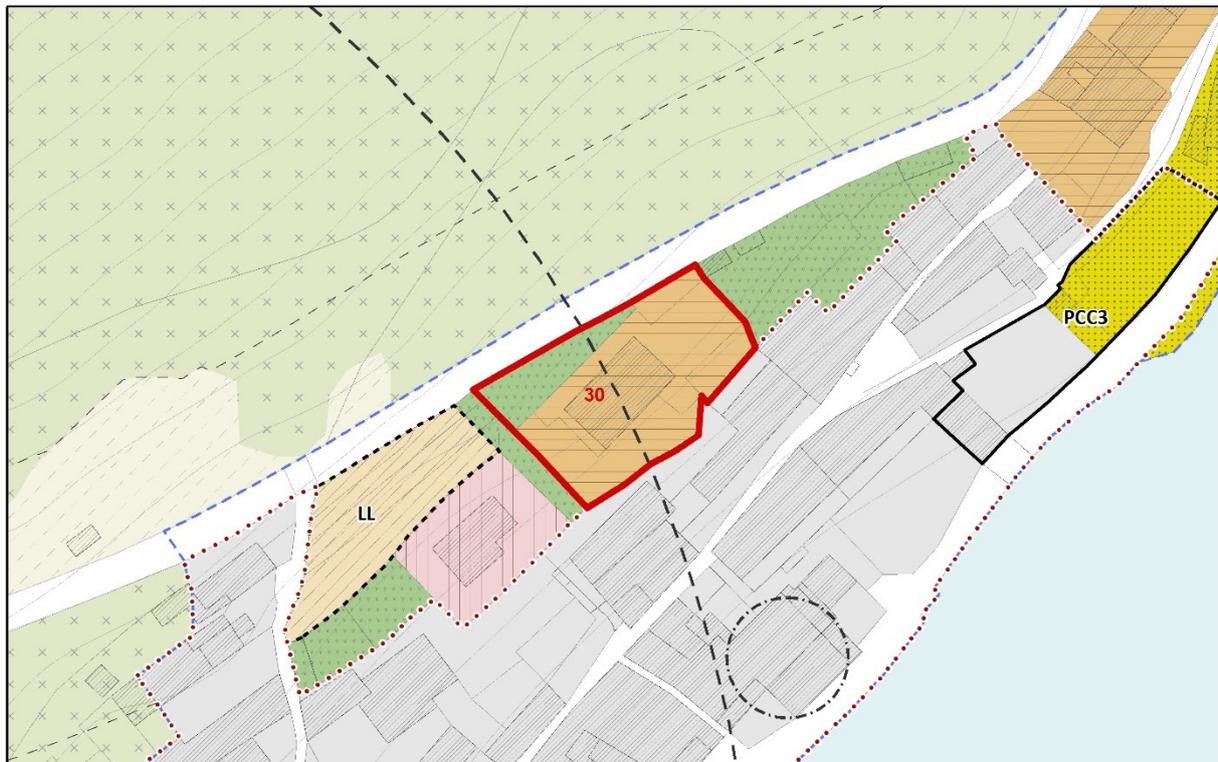
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di RESPINGERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

30



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA



**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	31
RICHIEDENTE:	GABRIELE TURLA
PROTOCOLLO:	n. 1330 19 febbraio 2024
UBICAZIONE:	FG: 6 MAPP: 83 e 85 LOCALITÀ ANES FG: 9 MAPP: 40 e 43
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Deposito a cielo aperto - LOCALITÀ ANES
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

<p>Premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le istanze da me presentante non sono state accolte; • Tra la fase del Rapporto Ambientale e l'effettiva adozione è avvenuto lo stralcio dell'AT4, della superficie di 3.355 mq e che pertanto si è liberata pari area di suolo consumabile; • Sulla mia proprietà non sussistono vincoli che ne pregiudichino l'edificabilità. <p>Si chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> • IN LOCALITÀ ANES: sia consentita la realizzazione di una copertura al fine di poter ricoverare i mezzi e gli attrezzi dell'impresa edile al riparo dagli agenti atmosferici. Inoltre, in considerazione della presenza di un fabbricato, realizzato lateralmente alle pareti del deposito a cielo aperto a seguito di regolare autorizzazione, si chiede di poter edificare una volumetria predefinita al di sopra della copertura sopraindicata da destinare a residenza (per il titolare dell'impresa o per il custode) ovvero in alternativa a direzionale di pertinenza all'attività produttiva in essere. Tale richiesta, che potrebbe essere valutata anche in sede di SUAP seppur in contraddizione con lo spirito di economicità, velocità e duplicazione dei procedimenti dell'amministrazione pubblica, consentirebbe una migliore riqualificazione dell'area. La realizzazione di una copertura che si integri paesaggisticamente con l'intorno e che segua il naturale declivio del versante collinare, infatti nasconderebbe dalla vista della viabilità pubblica l'attuale deposito a cielo aperto. • IN LOCALITÀ MENZINO – LOCANDA CASTELLO: Vista l'intenzione di recuperare i fabbricati esistenti e visti i continui aumenti dei prezzi del materiale, con la presente si chiede di assegnare un aumento volumetrico predefinito, a destinazione principale residenziale e destinazioni compatibili quelle direzionali, commerciali e artigianato di servizio. In particolare sarebbe importante consentire la realizzazione di un piano mansardato o almeno, in alternativa un terrazzo che consenta alle nuove unità abitative di assicurarsi la splendida vista sul lago. Tale incremento volumetrico, da attuare con Piano di Recupero, consentirebbe di rendere economicamente sostenibile l'intervento che era già previsto mediante la presentazione di numerose pratiche ma che era stato interrotto a causa del continuo aumento dei prezzi.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

In entrambe i casi si ritiene l'apparato normativo è adeguato per la sensibilità e conformazione dei luoghi.
--

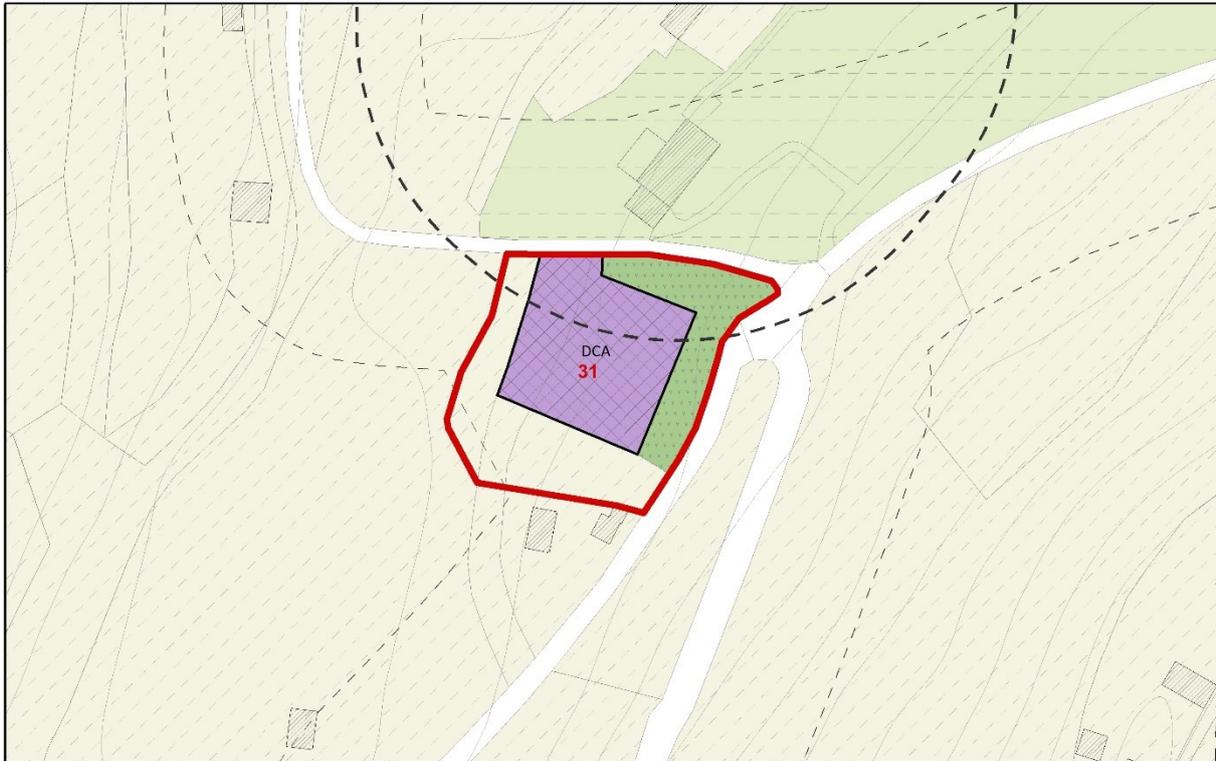
VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone di RESPINGERE l'osservazione confermando la valutazione tecnica.



INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

31



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA





INDIVIDUAZIONE SU BASE CARTOGRAFICA - PIANO DELLE REGOLE

31



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA





**IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE**

N. OSSERVAZIONE	32
RICHIEDENTE:	PATRIZIA BIANCHI amministratore della società BI.P SRL
PROTOCOLLO:	n. 2621 10 aprile 2024
UBICAZIONE:	
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
NOTE:	Parere legale dell'avv. Gianpaolo Sina

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

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

La società ha proposto l'introduzione di precisazioni in relazione alla applicabilità della distanza di 10 m. dall'alveo lacuale di cui all'art. 96 lett. f/ r.d. 25 luglio 1904 n. 523 al lago di Iseo.

Brescia, 4 Aprile 2024

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



Studio Legale
Bertuzzi, Venturi, Sina & Associati

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

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

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

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

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

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



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

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

* * *

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

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

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

VALUTAZIONE TECNICA DELL'OSSERVAZIONE

L'integrazione presentata alle osservazioni proposte da PATRIZIA BIANCHI amministratore della società Bi.P S.r.l. (n. 1209 del 16 febbraio 2024 - n. 1263 del 16 febbraio 2024) pone l'attenzione al tema dell'applicabilità della distanza di 10 m dall'alveo lacuale di cui all'art. 96 lett. f/ r.d. 25 luglio 1904 n. 523 al lago di Iseo, per le situazioni afferenti a contesti già edificati all'interno delle fasce di 10 m dal lago.

Si precisa come il PGT non abbia titolo sul punto di porre indicazioni (limitazioni o deroghe) che risulterebbero ultronee e non di competenza.

Si rimanda pertanto all'applicazione delle norme di settore caso per caso ed in tal senso, si ritiene l'osservazione RESPINTA nel senso che non spetta al PGT la sua applicabilità.

VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

Si propone il RESPINGIMENTO come da disamina tecnica.