

ALLEGATO A

PARERE IN MERITO ALLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT), ALL'AGGIORNAMENTO DELLO STUDIO GEOLOGICO, IDROLOGICO E SISMICO E DEL DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA DEL COMUNE DI ISEO (BS), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, DELLA L.R. N. 12/2005. DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 32 DEL 28/07/2022.

RIFERIMENTI PROCEDURALI

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) - approvato con DCR n. 951 del 19/01/2010 e integrato ai sensi della l.r. 31/2014 con DCR n. 411 del 19/12/2018 (BURL n. 11 del 13/03/2019 serie avvisi e concorsi) - all'interno della Variante generale al PGT e del nuovo Documento di Piano adottati dal Comune di Iseo (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 alle previsioni costituenti gli obiettivi prioritari di interesse regionale "*Ambito del lago di Iseo*" e "*PTRA Franciacorta*". In merito a quest'ultimo si specifica che il relativo parere di compatibilità è demandato alla provincia di Brescia ai sensi dell'art. 20, comma 6, della LR 12/05.

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario di competenza regionale sopracitato, nell'attività di verifica - in capo alla Direzione Generale Territorio e Protezione Civile - è stata coinvolta la Struttura Paesaggio.

La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata con riferimento alla compatibilità del nuovo Documento di Piano (DdP). Tuttavia, nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi alla variante nella sua interezza, ricomprendendo anche il Piano delle Regole (PdR) e il Piano dei Servizi (PdS), oltre che gli elaborati prodotti in sede di VAS; i quali concorro, per quanto di competenza, a tradurre le strategie contenute nel Documento di Piano in azioni e norme attuative.

Pertanto, gli eventuali riferimenti a PdR, PdS e VAS, presenti nel testo del parere, sono da intendersi finalizzati ad una maggiore comprensione di tematiche che – poste in sede di DdP – trovano piena attuazione solo nella lettura trasversale del PGT, anche in considerazione degli elementi di dettaglio gestionale disciplinati all'esterno del DdP.

Gli esiti del procedimento istruttorio regionale sono stati oggetto di incontro preliminare con i referenti dell'Amministrazione comunale ed i tecnici estensori del Piano tenutasi presso la sede regionale il giorno 13 dicembre 2022¹. È stato pertanto garantito il confronto con il Comune secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 5, della l.r. n. 12/2005.

PREMESSA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Iseo PGT è stato approvato con Delibera di C.C. n. 31 del 11/09/2012 ed è stato pubblicato sul BURL (Serie avvisi e concorsi) n. 7 del 13/02/2013, e con la Delibera consigliare in oggetto ne è stata adottata una Variante generale composta da:

- un nuovo Documento di Piano e da una revisione generale del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- una variante della Componente geologica del PGT che interessa sia gli elaborati analitici che quelli prescrittivi;
- un nuovo Documento di polizia idraulica.

Nel dettaglio dello strumento urbanistico adottato, il nuovo Documento di Piano propone uno scenario strategico di crescita e rafforzamento per il territorio di Iseo ordinato intorno a cinque macro-obiettivi: rafforzamento del ruolo/identità di Iseo, rafforzamento del sistema della mobilità sostenibile (sia locale che sovralocale), tutela e

¹ All'incontro erano presenti in rappresentanza del Comune di Iseo: sig. Cristian Quetti (vicesindaco), Arch. Nadia Bombardieri (Responsabile ufficio tecnico comune) e arch. Federico Acuto (referente team estensore della Variante).

valorizzazione fruitiva della componente ambientale, rafforzamento del sistema ricettivo iseano e semplificazione dell'apparato normativo del Piano.

Il quadro proposto è stato poi sviluppato rinnovando integralmente i tre atti costituenti il PGT, le cui principali azioni possono essere di seguito così riassunte:

- a) ridefinizione degli Ambiti di trasformazione vigenti e introduzione nel DdP degli Ambiti di rigenerazione urbana. Entrambe le tipologie sono disciplinate con specifiche schede di dettaglio e finalizzate ad attuare previsioni di crescita della popolazione residente e del settore turistico (soprattutto alberghiero);
- b) "lettura qualitativa" delle soglie di riduzione del consumo di suolo previste dal PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014, a commento della situazione di Iseo e quindi elaborato il Bilancio Ecologico del Suolo;
- c) integrazione fra pianificazione urbanistico-edilizia e pianificazione paesaggistica, con particolare attenzione alla disciplina d'ambito per le porzioni a lago;
- d) nuove norme di Piano con adeguamento al quadro normativo regionale e puntuale disciplina del patrimonio rurale e residenziale diffuso;
- e) consolidamento del sistema dei servizi esistente.

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

lo strumento urbanistico adottato, come anche confermato in sede di incontro con i referenti dell'Amministrazione Comunale, dichiara l'assunzione all'interno del proprio quadro strategico gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo previsti dal PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 (DCR n 411 del 19/12/2018), ponendosi conseguentemente, rispetto agli adempimenti connessi², in adeguamento alla l.r. 31/014.

Tale proposito però, con riferimento agli adempimenti di natura urbanistica, non trova pieno riscontro nella lettura degli atti adottati, tra i quali, infatti, non risultano chiaramente documentati né il raggiungimento della soglia di riduzione del consumo di suolo afferente agli Ambiti di trasformazione su suolo libero assegnata dal PTR vigente ai comuni della provincia di Brescia³ (pari al 20-25% della superficie delle destinazioni residenziali e del 20% per le altre), né la coerenza fra dinamiche in atto sul territorio comunale e gli obiettivi quantitativi di sviluppo del Piano; mentre risulta presente tra la documentazione adottata il computo del Bilancio ecologico del suolo per una riduzione della superficie urbanizzabile, afferente ai tre atti del PGT, pari al 14,3%.

Premesso che ogni osservazione in merito al corretto recepimento dei relativi criteri del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 è rimandata al parere di compatibilità di competenza della provincia di Brescia, previsto dall'art. 5 comma 4 della stessa legge, si anticipano qui di seguito alcuni rilievi rispetto agli obblighi di riduzione e/o di corretto dimensionamento del piano previsti dal PTR integrato, da considerare qualora l'Amministrazione comunale intenda effettivamente conseguire l'obiettivo di adeguare il proprio strumento urbanistico alla l.r. 31/2014; il tutto salvo le precisazioni/integrazioni di cui al seguente parere della Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico relative agli adempimenti comunali in tema di PAI e PGRA, connessi al conseguimento dell'adeguamento in parola.

1. in merito alla necessaria determinazione della **soglia di riduzione del consumo di suolo comunale** delle superfici degli Ambiti di trasformazione ai sensi dell'art. 8, c. 2, lett. b-ter, si precisa quanto segue:
 - con riferimento all'AdT "AT-C.II-d", si segnala che l'introduzione di una previsione insediativa di esclusiva competenza comunale in luogo di altra ascrivibile a servizi pubblici di rilevanza sovralocale, che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della l.r. 31/2014 e della DGR 1141/2019 non concorreva a determinare la soglia di consumo del suolo comunale, è ora da computare come nuova superficie urbanizzata;
 - con riferimento alle indicazioni delle schede di dettagli degli AdT e dell'Ambito di rigenerazione "ASR.11-d", e alle aree pubbliche da queste previste, si ricorda che tali superfici possono essere scomutate dalle superfici urbanizzabili, solo per la quota destinata effettivamente a verde pubblico o di uso pubblico, ai

² Si vedano a riguardo le note regionali del 05/10/2021 prot. Z1.2021.0039768 e del 08/06/2022 prot. Z1.2022.0030534, inviati ai comuni della provincia di Brescia.

³ Si ricorda che il PCTP della provincia di Brescia non è ancora stato adeguato ai contenuti del PTR in materia di consumo di suolo, i comuni, quindi, ai sensi dell'art. 5 c.4 della l.r. 31/2014 hanno facoltà di recepire direttamente ai contenuti dell'integrazione del PTR.

sensi dei vigenti “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” del PTR, al netto di ogni altra previsione di piano che ne consenta usi differenti;

- siano determinate le quote di superficie urbanizzabile ricondotte a superficie agricola o naturale, confrontando puntualmente le destinazioni d’uso dei suoli - e relative funzioni ammesse - previste dal Piano alla data del 2/12/2014, ovvero dall’efficacia della l.r. 31/2014, con quelle introdotte dal Piano adottato.

2. Sempre in materia di consumo di suolo, si segnala all’Ente comunale che, le aree destinate ad ambiti agricoli, ma ricadenti in contesti periurbani o di frangia e ora rientranti nel TUC per specifica valutazione del Piano adottato⁴, dovranno essere considerate in modo univoco nel computo del Bilancio Ecologico del Suolo (elaborato DP.6.1), evidenziato che gli interventi ammessi dalla norma d’ambito adottata generano potenziale nuovo consumo di suolo.

Si invita poi l’Amministrazione Comunale a completare le proprie valutazioni in merito all’applicabilità al caso di Iseo dei vigenti obiettivi di riduzione di consumo di suolo⁵, considerando anche gli indicatori di monitoraggio proposti dai “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” del PTR, con particolare riferimento⁶ al valore “Suolo utile netto”. Sull’argomento è utile ricordare che la tav. D05.01⁷ del PTR assegna al comune di Iseo un indice di suolo utile netto “critico” compreso tra 25%-50%, e che tale valore è uno dei principali parametri utilizzati dal PTR per la definizione della soglia di riduzione del consumo di suolo per singolo Ato.

E con spirito collaborativo si richiamano anche le indicazioni in tema definite dal PTR integrato per l’ATO del Sebino e della Franciacorta in cui Iseo ricade, ritenute utili ai fini delle valutazioni in parola, nelle quali è riportato che *“lungo la sponda del Lago di Iseo, tra Marone e Iseo, si registrano tendenze conurbative”* e *“soprattutto nella Franciacorta e lungo le sponde del lago, i conflitti potenziali tra sistema insediativo, valori ambientali e produzione rurale di pregio sono più alti [...] Le previsioni di trasformazione pertanto devono essere prioritariamente orientate al recupero e alla rigenerazione urbana e, solo a fronte dell’impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo necessari solo al soddisfacimento di fabbisogni di breve periodo”*.

Sempre in tema di adeguamento al PTR integrato, si coglie l’occasione per ricordare che la l.r. 31/2014 impone ai Comuni anche un radicale ripensamento del processo di formazione del piano, in cui il dimensionamento di obiettivi di sviluppo commisurati a motivate necessità espresse dal territorio (fabbisogni insediativi) assume nuova centralità in attuazione dei principi, sanciti dalla stessa l.r. 31/2014, di conservazione del suolo libero, in quanto *“risorsa non rinnovabile”* e *“bene comune di fondamentale importanza per l’equilibrio ambientale [...]”*, e dell’orientare *“gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate [...], dismesse o sottoutilizzate”*. Principi recepiti nell’art. 8, c. 2 lett. b. della l.r. 12/2005 che prescrive, infatti, che il Documento di Piano determini *“gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all’effettivo fabbisogno residenziale”*. L’importante tema è ribadito dal PTR anche negli “Orientamenti per la pianificazione comunale” del Documento di Piano (paragrafo 1.5.7), il quale inserisce proprio la *“coerenza fra le nuove trasformazioni ed i reali fabbisogni insediativi”* e la *“diminuzione di nuovi insediamenti in aree libere a vantaggio del recupero di aree già trasformate”* tra gli indicatori utilizzati per il monitoraggio della coerenza delle scelte pianificatore locali con le politiche regionali vigenti. Pare invece che il comune di Iseo non abbia colto tale indicazione, assumendo obiettivi quantitativi di crescita disallineati rispetto i

⁴ Si veda le aree campite in grigio dell’Ambito “UP1.6 – Residenziale paesaggistico” individuate nelle tav. PR.01. “Carta di sintesi delle Regole”

⁵ Si veda il paragrafo 4.2 “Una questione aperta: il consumo di suolo a Iseo”, DP.D.01 – Reazione, del Documento di Piano del comune di Iseo.

⁶ Si segnalano per questo fine anche le banche date proposte dagli stessi “Criteri” per la definizione della carta della qualità dei suoli (si vedano le tavole 03.B, 05.D2 e 05.D3 e i relativi strati informativi riferiti alla qualità dei suoli).

⁷ La citata tavola del Piano regionale, si riconosce, assegna a Iseo anche un Indice di urbanizzazione non critico (<20%), ma tale valore è alterato dalla presenza di quote importanti di superficie comunale non edificabili (il lago, la Riserva Naturale “Torbiere del Sebino”, declivi non urbanizzabili, ecc.).

dati disponibili (si veda l'andamento demografico della popolazione di Iseo descritto dagli ultimi dati ISTAT o i commenti riportati nel Rapporto Ambientale della VAS al PGT di Iseo⁸, o le dinamiche del settore ricettivo descritte dallo stesso Piano adottato).

Con riferimento invece alla procedura in esame, qualificata dal Comune come "Variante generale al Piano di Governo del Territorio", questa ha assunto quale quadro programmatico sovra locale il **Piano Territoriale Regionale** e il PTCP della Provincia di Brescia, oltre che altri specifici strumenti di settore, e in base a questi strumenti sviluppata nel Rapporto Ambientale della VAS una parziale analisi di coerenza.

Nel merito del Piano regionale si ricorda che la DGR 8138/2008 stabilisce che i comuni facciano esplicito riferimento ai sistemi territoriali del Piano Regionale e al relativo *set* di obiettivi, così da assumerli nella definizione delle proprie strategie e, soprattutto, azioni, documentandone la coerenza. Il comune di Iseo, nella sintetica analisi di coerenza proposta, non si è individuato nei **Sistemi Territoriali** proposti nel PTR né ha sviluppato il confronto con gli obiettivi previsti.

Premesso che la verifica di coerenza con gli obiettivi individuati dal PTR per i Sistemi Territoriali in cui l'Ente si riconosce, è strumento assai efficace per cogliere le trasformazioni territoriali, le politiche e le misure definite per implementare sia gli obiettivi comunali che, soprattutto, quelli sovralocali, si invita il Comune a sviluppare la prescritta analisi di coerenza all'interno del Documento di Piano con precisi richiami agli obiettivi e, soprattutto, alle azioni riscontrabili nei tre atti del Piano (DdP, PdR e PdS) così da cogliere pienamente le relazioni fra i quadri strategici dei diversi livelli pianificatori, oltre che gli eventuali disallineamenti. Tale coerenza assume ancor più significato data la scelta operata dal Comune di adeguarsi direttamente al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014.

A titolo collaborativo si ricordano alcuni degli obiettivi e relative misure che il PTR assegna ai Sistemi Territoriali in cui il Comune ricade e che si auspica vengano prioritariamente presi in considerazione dal Comune e riscontrati in sede di approvazione del Piano adottato:

1. Con riferimento al **Sistema Territoriale dei Laghi**, si richiamano in particolare:
 - L'obiettivo ST4.1 *"Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio"*, soprattutto prevedendo il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago;
 - l'obiettivo ST4.2 *"Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio"*, anche mediante iniziative presso gli operatori pubblici e privati per migliorare la qualità della progettazione architettonica e favorendo, anche mediante specifiche forme di incentivazione, la diffusione di buone pratiche progettuali attente alla conservazione dei caratteri identitari dei centri storici e dei nuclei di antica formazione;
 - l'obiettivo ST4.3 *"Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica"*, anche costituendo corridoi ecologici dalla forte valenza naturalistica e della presenza di biodiversità, fra cui i SIC (Siti di Interesse Comunitario) esistenti;
2. Con riferimento al **Sistema Territoriale Pedemontano**, si richiama in particolare l'obiettivo ST3.1 *"Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)"*;
3. Con riferimento al **Sistema Territoriale della Montagna**, si richiamano in particolare:
 - L'obiettivo ST2.1 *"Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano"* da perseguire, in particolare preservando la caratterizzazione a forte valenza paesaggistica ed ecologico/ambientale della montagna e armonizzando l'uso del territorio con le esigenze e con gli obiettivi di protezione dell'ambiente;

⁸ Si veda il paragrafo I.II "Contesto urbano e demografico", VAS Rapporto Ambientale del PGT del comune di Iseo.

- l'obiettivo ST2.5 *"Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità"* da perseguire, in particolare, attuando una politica alberghiera che privilegi il recupero e l'ammodernamento dagli edifici esistenti, rispetto alle nuove costruzioni;
4. Con riferimento invece al **Sistema Territoriale Metropolitano**, si richiama in particolare l'obiettivo ST1.2 *"Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale"*, soprattutto mediante lo sviluppo della rete ecologica regionale attraverso la tutela e il miglioramento della funzionalità ecologica dei corridoi di connessione;

In coerenza con gli orientamenti sopra richiamati, particolare attenzione dovrà essere posta alle misure previste dal PTR in merito alla necessità di contenere la dispersione urbana, coerenziando le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, oltre che evitando le saldature dei centri urbani e conservando i varchi liberi, destinandoli prioritariamente alla realizzazione della Rete Verde Regionale (obiettivo "Uso del suolo" dei Sistemi Territoriali richiamati).

Considerato inoltre che il Documento di Piano del PTR assegna alla pianificazione locale alcuni orientamenti e indirizzi di merito, da assumere e declinare in base alle caratteristiche specifiche dei territori pianificati, si segnala all'Ente, quali ulteriori riferimenti di coerenza con il Piano regionale, gli orientamenti, le misure e le azioni per la pianificazione locale proposti al punto 1.5.7 bis "Pianificazione urbana e politiche per l'abitare sociale" del Documento di Piano del PTR⁹, quale utile strumento a supporto degli scenari di sviluppo proposti dal Piano adottato¹⁰.

Ricordato infine che, in base all'art. 20 della l.r. 12/2005, *"il PTR costituisce quadro di riferimento per la verifica di compatibilità degli atti di governo del territorio"*, e che quindi ogni atto di pianificazione in Lombardia *"deve complessivamente fare propri e mirare al conseguimento degli obiettivi del PTR"*, si riscontra che l'insieme degli obiettivi e delle azioni previste con il Piano adottato non alterano il rapporto di coerenza con gli obiettivi che il Piano regionale ha assunto, con particolare riferimento a quelli relativi ai Sistemi Territoriali in cui il comune di Iseo ricade.

Con riferimento invece ai contenuti specifici del **Documento di Piano** adottato, si invita il Comune a prendere in considerazione le seguenti osservazioni, espresse con la volontà di massimizzare la coerenza dello strumento in esame con i contenuti dell'art. 8 della l.r. 12/2005 e degli atti di programmazione regionale.

1. Con riferimento agli **Ambiti di Trasformazione** proposti dal DdP in esame, si richiamano per quanto di pertinenza i seguenti indirizzi per la pianificazione locale proposti dalla DGR 999 del 27/12/2010, e finalizzati a perseguire l'efficienza delle trasformazioni territoriali:
- preservare gli ambiti "non edificati", interni ed esterni al territorio urbanizzato disciplinandoli in ragione delle caratteristiche morfologiche, dei caratteri connotativi del paesaggio, delle presenze vegetazionali e degli utilizzi agronomici, superando il riduttivo concetto di "serbatoio" per i futuri insediamenti;
 - riservare all'interno delle trasformazioni e negli strumenti di programmazione negoziata una quota di volumetria da destinare ad *housing* sociale - in coerenza con il punto 1.5.7. bis del Documento di Piano del PTR, già richiamato;
 - incentivare nelle nuove trasformazioni la presenza di quote significative di vegetazione, adottando soluzioni quali per esempio: tetti verdi, recinzioni verdi o semipermeabili, superfici permeabili in profondità;
 - orientare negli interventi per nuove realizzazioni o riqualificazioni la sistemazione degli spazi aperti al fine di favorire la continuità delle aree verdi di pertinenza.

⁹ Il PTR prevede al paragrafo 1.5.7.bis "Pianificazione urbana e politiche per l'abitare sociale" che il livello comunale assuma degli obiettivi per l'orientamento delle politiche insediative e sviluppi specifiche azioni urbanistiche, fornendo ai comuni indirizzi e misure specifiche.

¹⁰ Rif. paragrafo 5.2 "Stima della popolazione e livello delle dotazioni socialmente acquisito", pag. 29 PS.D.01 – Reazione, del Piano dei Servizi del comune di Iseo.

2. Il DdP individua alcuni **Ambiti di Rigenerazione**, corrispondenti a porzioni urbane dismesse o in disuso, per i quali predispone specifiche schede di dettaglio. Oltre che richiamare per quanto pertinenti gli indirizzi della DGR 999 del 27/12/2010 sopra riportati, si vuole comunque invitare il Comune, in sede di approvazione del Piano, a meglio chiarire la portata della disciplina generale prevista dall'articolo 2.3.2. delle Norme di cui all'elaborato DP.D.02 – “Criteri e norme attuative del DP”, per gli stessi Ambiti di Rigenerazione, indicando se le proposte eventualmente presentate dagli aventi titolo debbano o meno essere estese all'intero ambito/unità minime d'intervento e, in questo caso, valutare come opportuno un richiamo alle dotazioni pubbliche riportate nella corrispondente scheda di dettaglio (aree verdi, connessioni ciclopedonali, filtri alberati, ecc.) o dagli scenari di Piano proposti. Tali indicazioni non dovranno creare sovrapposizioni con gli istituti introdotti dalla l.r. 18/2019 per facilitare i processi di recupero del tessuto edilizio dismesso o sottoutilizzato, e disciplinati dagli artt. 11 cc. 5 e succ., 40bis e 43 c. 2-quinquies della l.r. 12/2005 e dispositivi attuativi.

Sempre con riferimento ai contenuti minimi del Documento di Piano individuati dalla normativa vigente, si rammenta che a seguito delle modifiche apportate alla l.r. 12/2005 dalla l.r. 31/2014, questi dovrà prevedere **meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio** che permettano di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti dagli ambiti di trasformazione. La modifica normativa, come anche la sezione dedicata nel Cap. 6 dei “Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” del PTR, sottolineano l'importanza dell'attività di monitoraggio del piano, che dovrebbe accompagnarne tutto il suo processo di attuazione e fornire opportune indicazioni per verificare l'efficacia delle politiche adottate dai diversi livelli di governo. Si invita, quindi, l'Amministrazione a completare il set di indicatori previsto dal Rapporto Ambientale della VAS, cui rimanda l'art. 1.5 delle Norme di Attuazione del PGT, anche recependo i pertinenti parametri indicati dal PTR nel già citato par. 6.

L'attuazione con continuità dell'attività di monitoraggio, infatti, restituisce un quadro aggiornato utile in caso di varianti o per l'aggiornamento del DdP, garantendo oggettive economie ed efficienze nella definizione delle scelte pianificatorie. E in quest'ottica non si può che apprezzare la scelta operata dal Piano di programmare, a una soglia di attuazione predeterminata, la restituzione un atto ricognitivo formale da sottoporre a delibera di CC, nel quale rendicontare lo stato di attuazione dello stesso Piano. Valuti poi il Comune se considerare anche, o in alternativa, una soglia definita su base temporale. Sarebbe stata invece apprezzata un'analisi dello strumento vigente con valutazione delle previsioni inattuate, in ordine alla loro effettiva realizzabilità o necessità di conferma, così da fornire criteri per le finalità di cui ai paragrafi precedenti.

Con riferimento invece al **Piano delle Regole**, sempre col fine di massimizzare la coerenza del Piano adottato con la l.r. 12/2005, necessita rammentare che eventuali ampliamenti del TUC che coinvolgano lotti liberi precedentemente rientranti in superficie agricola o naturale proposti con il Piano adottato, se non compensati da corrispondenti riduzioni, debbono essere previsti solo all'interno di un processo pianificatorio ben delineato dalla l.r. 12/2005 (art. 8, c. 2, lett. a, b, b-bis e c) e che porta, a fronte di documentate dinamiche in atto, prima alla definizione di un quadro strategico nel Documento di Piano e, quindi, all'individuazione di Ambiti di Trasformazione coerenti con le necessità documentate. Ciò per garantire la massima sostenibilità ambientale (e non solo) del Piano e delle trasformazioni che propone.

In merito alle **Norme di attuazione del Piano delle Regole**, si segnala all'Amministrazione un potenziale conflitto tra l'40-ter della l.r. 12/2005 e quanto previsto al Titolo 5 delle stesse Norme in merito ai limiti ammissibili per gli ampliamenti nell'ambito di interventi di recupero di edifici agricoli dismessi. Si ricorda infatti che l'articolo 40-ter prevede che sia la deliberazione del Consiglio comunale, assunta ai sensi dell'articolo 40, a determinare la qualificazione edilizia dell'intervento, la sua entità con il limite, per gli ampliamenti, del 20 per cento della superficie lorda esistente, la destinazione e le relative dotazioni urbanistiche. L'istituto qui richiamato ha natura derogatoria rispetto al quadro delle previsioni vigenti, i cui contenuti vengono definiti da atto consigliare ricordato e non da norme di Piano. Per tali ragioni, la volontà dell'Amministrazione comunale di inserire ulteriori norme nel Piano si teme possa generare fraintendimenti in fase di definizione dei contenuti progettuali dell'intervento (si veda in particolare le quote in ampliamento per scaglioni di STOT, potenzialmente superiori ai limiti previsti dal comma 3 dell'art. 40-ter).

In tema di compatibilità con la **Rete Ecologica Regionale**, il Piano adottato, con gli elaborati tav. DP.04.01 e DP.04.02 "Carta della Rete ecologica comunale" del DdP, propone una declinazione a scala locale delle reti ecologiche regionale e provinciale, integrandole, come indicato dalla DGR VIII/6447 del 16/01/2008 al punto 5.4 del documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", con l'individuazione di elementi di primo livello (ad es.: aree naturali di particolare valore ambientale, corridoi ecologici locali, ecc.) e di elementi a supporto alla stessa rete (ad es.: altre aree naturali, ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa, le aree verdi urbane, ecc.). La REC adottata prevede, in particolare, che gli interventi ricadenti in queste aree, insieme con quelli ricadenti entro il *Buffer* della Riserva Naturale "Torbiere del Sebino", concorrano con oneri aggiuntivi al risarcimento ecologico e alla mitigazione degli stessi interventi.

Si ricorda però che il progetto di REC, come definito dalla sopra citata DGR, deve essere fattivamente declinato nelle tre sezioni di Piano (DdP, PdR e PdS) e in questi perseguire gli obiettivi specifici assegnati a essa dalla stessa RER (si veda punto 5.2 del Documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*), con particolare riferimento a:

- fornire al Piano di Governo del Territorio indicazioni per la localizzazione degli Ambiti di trasformazione in aree poco impattanti con gli ecosistemi deputati agli equilibri ambientali, in modo tale che il Piano nasca già il più possibile compatibile con le sensibilità ambientali presenti;
- fornire alla pianificazione attuativa comunale un quadro organico dei condizionamenti di tipo naturalistico ed ecosistemico, nonché delle opportunità di individuare azioni ambientalmente compatibili;
- fornire altresì indicazioni per poter individuare a ragion veduta aree su cui realizzare eventuali compensazioni di valenza ambientale.

Quanto sopra anche con la finalità di meglio definire le opere di mitigazione/compensazione degli Ambiti di trasformazione, e di minimizzarne l'impatto ambientale oltre che di massimizzare il contributo all'attuazione delle previsioni della RER.

Rammentando poi che la RER è assunta dal PTR fra le infrastrutture prioritarie e che una rete ecologica deve necessariamente assumere l'obiettivo di offrire un substrato polivalente alla tutela dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile del territorio anche, e forse soprattutto, alla scala vasta, mettendo a sistema elementi e previsioni alla scala locale, si invita il Comune a completare la REC con proposte e azioni in attuazione delle Schede n. 111 "Alto Oglio" e n. 131 "Bassa val Trompia e Torbiere d'Iseo" dell'elaborato "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", in cui ricade il comune di Iseo, e in particolare finalizzate, per gli ambiti urbanizzati, a favorire interventi di deframmentazione, mantenere i varchi di connessione attivi, migliorare i varchi in condizioni critiche ed evitare la dispersione urbana.

Si consiglia anche, per quanto possibile, di mettere a sistema la rete di verde urbano individuata dal **Piano dei Servizi**, previa attenta valutazione degli eventuali interventi di valorizzazione naturalistica necessari, con le aree verdi previste negli Ambiti di Trasformazione, mediante soluzioni puntuali o diffuse da finanziarsi, ad esempio, utilizzando parte degli oneri aggiuntivi di cui sopra. Sul tema si propongono qui di seguito alcune delle misure riportate nella DGR IX/999 del 2010, che si spera possano essere di aiuto nel completamento della REC di Iseo:

- 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;
- valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici;
- riqualificare i corsi d'acqua esistenti, inserendoli in un progetto di valorizzazione e salvaguardia;
- 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.

A riguardo si segnala l'opportunità che il Comune recepisca e, eventualmente, moduli gli incentivi di cui alle DGR 3908/2020 e 3909/2020, così da utilizzarli per l'implementazione delle indicazioni a completamento della REC sopra avanzate.

Considerazioni in merito alla componente geologica espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (comunicate con mail del 21/12/2022).

La Variante al P.G.T. comprende l'aggiornamento della componente geologica finalizzata al recepimento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (ambiti Reticolo Secondario Collinare e Montano - RSCM e Ambito Costiero Lacuale - ACL).

Dall'esame della componente geologica si rileva quanto segue:

- nella Carta PAI-PGRA una piccola porzione di Frana Quiescente presente nell'elaborato 2 del PAI vigente, posta ad est della loc. Mantecolo e ubicata in gran parte nel Comune di Sulzano e che interessa anche il territorio di Iseo è stata omessa. Si chiede di rappresentarla;
- le perimetrazioni di aree allagabili afferenti all'Ambito Costiero Lacuale (ACL) in sovrapposizione ai due conoidi che sfociano a lago sono state omesse o non si vedono, probabilmente a causa di un problema grafico. Si chiede di renderle visibili;
- le aree allagabili del P.G.R.A. relative all'ambito Ambito Costiero Lacuale (ACL) non sono state tracciate alla scala di dettaglio usando le quote del Lago di Iseo indicate nell'allegato 4 della d.g.r. 6738/2017. Si chiede di procedere al tracciamento come richiesto dalla citata d.g.r.;
- nella Carta di Fattibilità Geologica, alla sottoclasse 3g (Area potenzialmente soggetta ad allagamenti da lago), non sono state associate tutte le aree allagabili da lago riportate nel P.G.R.A.; la norma per tale sottoclasse, inoltre, non è pienamente rispondente a quanto richiesto nel § 3.4.3. della d.g.r. 6738/2017. Si chiede di procedere a tale correzione e adeguamento normativo;
- si chiede di integrare le norme delle sottoclassi di fattibilità geologica 3b* e 3f, in quanto i rimandi ai commi 4 e 9 dell'art 9 del P.A.I. non sono sufficienti. Le norme PAI prevedono, infatti, che la normativa per le aree Cn e Fs sia definita negli strumenti urbanistici comunali.

Si fa presente, inoltre, che ai sensi della d.g.r. 6738/2017, in presenza di adeguamento dello Strumento Urbanistico a quanto previsto dall'art. 5 della l.r.31/2014, dovrà essere svolta la verifica di dettaglio delle aree comprese nella classe di rischio R4 ubicate in corrispondenza del già citato conoide con sbocco a lago (in particolare nella porzione classificata come Cp) sul quale sorge l'abitato e delle aree allagabili da lago P3 e P2. A tale verifica sono interessati gli ambiti ATR2, ATT4, ASR5, ASR9 inclusi nella presente Variante. L'eventuale ottemperanza a tale adempimento sarà verificata, ai sensi dell'art. 13, comma 11 della l.r. 12/05, nel corso dell'iter di pubblicazione della Variante sul BURL.

Si prende atto della trasmissione della dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.6 alla d.g.r 6738/2017), contenente l'asseverazione sulla congruità delle previsioni urbanistiche con le risultanze dello studio geologico e della pianificazione di bacino sovraordinata. Tale dichiarazione non è, tuttavia, citata tra gli elaborati nella delibera di adozione della Variante; si chiede pertanto che, in sede di approvazione definitiva anche tale dichiarazione sostitutiva venga correttamente inserita tra gli elaborati della Variante e redatta secondo il nuovo schema di cui all'Allegato 1 alla d.g.r. 6314/2022.

Si ricorda, infine, che, ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017 sull'invarianza idraulica, il Comune è tenuto a redigere il Documento Semplificato del Rischio Idraulico: si informa, a tal proposito, che l'art. 14 comma 2 della l.r. 20 maggio 2022 n. 9 ha dato facoltà di prorogare tale adempimento al 31/12/2025.

Considerazioni in merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale espresse dalla Struttura Paesaggio (nota prot. Z1.2022.00061438 del 21/12/2022).

La valutazione sotto il profilo paesaggistico della variante al PGT vigente viene formulata in riferimento alla l.r. 12/05 e s.m.i., alla D.g.r. 29 dicembre 2005, n.8/1681 "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. Il PPR vigente inserisce il Comune nell'ambito geografico del paesaggio del Sebino e Franciacorta e nella fascia di paesaggio prealpina, individuando le unità tipologiche dei paesaggi delle valli prealpine e dei paesaggi della naturalità della montagna e delle dorsali.

Dal punto di vista paesaggistico e ambientale la presenza del lago caratterizza climaticamente e morfologicamente il territorio comunale di Iseo, il quale si contraddistingue per un'estrema varietà del paesaggio che comprende ambiti collinari tipici del medio lago, terrazzamenti agricoli, insediamenti costieri e l'area umida del SIC delle Torbiere di Iseo. Il territorio comunale è attraversato in maniera significativa dal corridoio ecologico che dal fiume Oglio intercetta sia il lago d'Iseo che l'area delle Torbiere e che costituisce un elemento di primo livello della Rete Ecologica Regionale (RER). Il paesaggio agricolo è rappresentato principalmente dalla presenza di oliveti e dalla presenza di vigneti che si affacciano geograficamente al confine con il territorio della Franciacorta.

La pianificazione comunale deve altresì rispondere alle disposizioni previste dal Piano Territoriale Regionale d'Area (PTRA) della Franciacorta, approvato con DCR n. X/1564 del 18/07/2017 che si pone quale obiettivo generale *“elevare la qualità del territorio, risultante della qualità dei suoi prodotti e del modo di vivere dei suoi abitanti, al livello di qualità del brand che lo identifica nel mondo intero”*, di cui il comune di Iseo fa parte, adeguando lo strumento alle strategie d'area vasta definite dal PTRA.

Il territorio comunale di Iseo che si attesta sul lungo lago è interessato da tutela ai sensi dell'art. 136 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004 con DM 29.04.1960, per cui è dichiarato *“di notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la magnifica visuale del lago, dei monti fronteggianti della costa bergamasca, delle isolette di San Paolo e Loreto e del profilo montuoso di Montisola”*.

Parte del territorio comunale è assoggettato altresì a tutela ai sensi dell'art.142 del D.lgs. 42/2004, nello specifico:

- comma 1, lett. b) in quanto ricompreso nella fascia di 300 m. dal lago;
- comma 1, lett. c) in quanto ricompreso nella fascia di 150 m. da corsi d'acqua (torrente Cortelo);
- comma 1, lett. f) per la presenza della riserva naturale Torbiere del Sebino;
- comma 1, lett. g) per la presenza di aree boscate;
- comma 1, lett. i) in quanto la riserva naturale Torbiere del Sebino è considerata zona umida di importanza internazionale.

In particolare, l'area delle Torbiere del Sebino è interessata da tutela ai sensi dell'art. 136 lett. d) con DM 4.06.1973, in quanto la zona *“ha notevole interesse pubblico perché è caratterizzata da grandi e poco profondi specchi d'acqua, alternati ad arginature lievemente emergenti, con tipica vegetazione di canneti e fiori d'acqua e costituisce, inoltre, un singolare quadro naturale panoramico di non comune bellezza, godibile dalle strade pubbliche”*.

Considerazioni generali

La presente Variante al PGT interessa l'intero territorio comunale e individua in quattro principali temi lo sviluppo futuro della città:

- il consumo di suolo, come riflessione sulle politiche espansive;
- la “riva del lago” quale fascia territoriale trattata in modo unitario per favorire lo sviluppo turistico della città;
- la revisione dell'azzoneamento con l'introduzione del concetto di Unità di Paesaggio;
- la revisione delle norme degli atti che costituiscono il PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi).

Il nuovo Documento di Piano individua nel complesso 12 ambiti di trasformazione, riconfermando sostanzialmente i perimetri definiti dalle previsioni vigenti (AT-R.1 – AT-CII - AT-R.2 – AT-R.3 – AT-T.4 – AT-T.6) e individuando al contempo alcune nuovi ambiti di trasformazione (AT-T.7 – AT-T.8 – ASR.5 – ASR.9 – ASR.10 - ASR.11) di completamento e ricomposizione del tessuto urbanizzato.

Dall'esame degli atti ed elaborati della variante al PGT, con particolare riferimento al Documento di Piano, si rileva, per la definizione del quadro ricognitivo-conoscitivo relativo alla componente paesaggistica, una coerente impostazione ed un percorso metodologico in linea con i contenuti dettati dalla l.r. 12/2005 e derivanti dagli strumenti di pianificazione sovra ordinata (PTR e PPR). Nello specifico sono presenti nell'elaborato cartografico DP.QC.02 i contenuti attinenti alla componente paesaggistica sovracomunale, che fanno riferimento agli indirizzi normativi del Piano Paesaggistico Regionale riguardanti gli ambiti di elevata naturalità (art. 17), l'ambito lacuale (art. 19), le strade panoramiche e i tracciati guida paesaggistici (art. 26), nonché al geosito di interesse naturale "Torbiera d'Iseo".

In particolare, rispetto a tale geosito, si segnala che nell'elaborato cartografico DP.QC.02 si fa erroneamente riferimento all'art. 55, anziché all'art. 22 del PPR (geosito n. 55 "Torbiera del Sebino" tav. D Piano Paesaggistico Regionale).

In riferimento agli **obiettivi di salvaguardia paesaggistica** del lago e al mantenimento dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago di cui all'art. 19 c.4 del PPR vigente, si prende atto positivamente che il PGT assume come strategia di valorizzazione la trattazione degli ambiti consolidati prospicienti al lago quali Unità di paesaggio Riva del Lago (UP.1.2). Per tali aree il PGT propone una visione complessiva e integrata della riva assumendo obiettivi di conservazione e rafforzamento dei caratteri paesaggistici distintivi, il rafforzamento del sistema turistico-ricettivo ecosostenibile, la conservazione del mix di funzioni. Al riguardo è opportuno che le strategie programmatiche vengano declinate in procedure di attuazione capaci di assumere gli elementi e le specifiche connotazioni indicate al comma 3 e al comma 10 dell'art. 19 delle norme del PPR, quale ulteriore riferimento per la tutela e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche che distinguono il lago d'Iseo.

Per quanto riguarda la **rete ecologica**, la presenza del Lago di Iseo e la riserva naturale Torbiera del Sebino costituiscono elementi di primo livello della RER, mentre le numerose aree verdi costituite da boschi e prati e l'insieme delle aree rurali rappresentano gli elementi di secondo livello della Rete ecologica regionale. Entrambi gli elementi sono stati sviluppati ulteriormente a scala provinciale dal PTCP della provincia di Brescia e definiti, a scala di maggior dettaglio, nell'elaborato DP.04.1 e DP.04.2 del PGT in esame.

In relazione agli **orientamenti indicati a scala sovra comunale**, il PGT di Iseo fa riferimento al PTRA Franciacorta nella relazione del Documento di Piano, dichiarando di assumere e promuovere a livello locale l'innovativa strategia di pianificazione territoriale di area vasta definita nel Piano regionale. Tuttavia, nonostante gli apprezzamenti esplicitati nella relazione del Documento di Piano del PGT, si rileva la parziale assunzione alla scala locale degli obiettivi territoriali individuati dal PTRA Franciacorta, che declina una serie di azioni specifiche finalizzate ad orientare lo sviluppo del territorio verso la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione urbana/territoriale, a promuovere l'attrattività paesaggistica e la competitività territoriale, a sostenere un sistema integrato di accessibilità e mobilità sostenibile.

In particolare, nelle strategie della variante al PGT si rileva la centralità del sistema turistico e dell'insieme di servizi al contorno finalizzati ad incrementare la capacità ricettiva a scala locale, particolarmente centrata sulla valorizzazione della costa lacuale.

A titolo collaborativo, rimandando comunque al parere di competenza della Provincia, si evidenzia che se da un lato risulta condivisibile la massima attenzione alla qualificazione turistica della costa lacuale, dall'altro si richiama l'obiettivo n. 2 del PTRA *"Promuovere l'attrattività paesaggistica e la competitività territoriale"*, finalizzato a costruire un'offerta turistica sostenibile e di qualità capace di connettere, a livello di sistema intercomunale, il sistema lacuale con le valenze naturalistico-ambientali della Franciacorta, contribuendo a qualificare il territorio come sistema di eccellenza sia in termini turistici sia per chi vi risiede, favorendo opportunità di crescita e

occupazione. In tale ottica si richiama la necessità di verificare e mettere a sistema le linee di azioni rappresentate nelle tavole

DPT2 *“La valorizzazione del paesaggio”* e DPT3 *“Accessibilità e mobilità sostenibile”*, con particolare riferimento alle azioni di:

- creazione di corridoi di valorizzazione paesistico-ambientale (rete ecologica e rete verde), in connessione con i corridoi Nigoline e Longarone rappresentati nella tav. DPT2 (azione 2.1.2);
- adeguamento e qualificazione paesaggistica della rete ciclo-pedonale e dei percorsi tematici esistenti, considerando anche il potenziamento dei raccordi della mobilità lenta (azione 2.4.1.)
- interventi di adeguamento presso le stazioni ferroviarie finalizzati all'implementazione dei servizi a favore della mobilità lenta (azione 2.4.2);

Si chiede inoltre di considerare nel Documento di Piano della variante al PGT le disposizioni contenute nel PTRA per quanto attiene all'azione 1.1.1. *“Salvaguardia delle colture di pregio in Franciacorta”* per la quale i PGT devono individuare con maggiore precisione le aree di tutela delle colture di pregio, per la gran parte destinate alla produzione di vino e olio.

Si ricorda che i PGT dei Comuni interessati dal perimetro dell'ambito DOCG, all'atto della prima variante al Documento di Piano successiva all'entrata in vigore del PTR, devono obbligatoriamente individuare con maggiore precisione le aree di tutela delle colture di pregio indicate nella Tav. DPT1, definendo altresì una relativa fascia di protezione cui potrà essere attribuita classificazione 5 (molto alta) di sensibilità paesistica. In tali aree non devono essere consentiti usi diversi da quello agricolo.

Si richiama inoltre l'azione 1.4.1. *“Indicazioni per la redazione dei PGT”* con particolare attenzione agli indirizzi specifici per le *“Destinazioni d'uso residenziali – turistico ricettive – produttive, commerciali - agricolo”*, nonché il documento DPT3 *“Linee guida per i PGT – Repertori di buone pratiche”* che fornisce indicazioni molto operative per guidare la riqualificazione e valorizzazione paesaggistico-ambientale del territorio Franciacortino, con particolare riferimento al corretto inserimento degli insediamenti produttivi, linee guida per il territorio rurale, nonché indicazioni per il sistema delle reti della mobilità lenta.

Dal punto di vista insediativo, come sopra citato, la presente variante si contraddistingue per la sostanziale riconferma degli ambiti di trasformazione rimasti inattuati nel Documento di Piano del PGT vigente, con l'integrazione di nuovi ambiti di trasformazione derivanti da esigenze di rigenerazione urbana e, in parte da trasformazioni non attuate del Piano delle Regole, per complessivi 12 ambiti. Si espongono pertanto specifiche considerazioni e prescrizioni in merito.

Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano distingue i dodici ambiti di trasformazione urbana (ATU) in AT-R (vocazione prevalentemente residenziale), AT-T (vocazione prevalentemente non residenziale) e ASR (ambiti strategici di rigenerazione urbana).

Tutti i suddetti ambiti ATU, ad eccezione del solo AT-T.7, ricadono in aree sottoposte a vincoli di tutela paesaggistica.

In particolare, le proposte di Piano adottato risultano in alcuni casi (AT-R.1 – AT-R.2 – AT-R.3) coerenti con l'obiettivo di perseguire forme urbane compatte, andando a saturare ambiti territoriali interclusi nel tessuto urbano consolidato, ma meno coerenti con le politiche di minimizzazione di consumo di suolo e utilizzazione dei suoli liberi, considerato che rispetto al PGT vigente non si ravvedono sostanziali riduzioni di sviluppo insediativo.

Nello specifico, ben 8 ambiti (AT-R.1 – AT-CII - AT-R.2 – AT-R.3 – AT-T.4 – AT-T.6 – AT-T.7 – AT-T.8) ricadono su ampie porzioni di territorio libero da edificazioni e interessano una superficie territoriale di circa 150.000 mq. sui quali è prevista una capacità edificatoria massima di oltre 100.000 mc. al quale si aggiunge il volume derivante dai comparti e lotti del Piano delle Regole.

Se si considerano anche i quattro ASR (ambiti strategici di rigenerazione, che interessano aree edificate o parzialmente edificate) complessivamente il Documento di Piano oggetto della variante al PGT vigente prevede

interventi edilizi su una superficie territoriale totale di 259.126 mq. sui quali è prevista una capacità edificatoria residenziale massima di circa 69.500 mc, a cui si aggiunge la capacità edificatoria per attività turistico-ricettive massima di circa 43.400 mc e una capacità edificatoria per attività terziario/commerciale massima di circa 14.000 mq.

Un volume significativo, peraltro non giustificato dai numeri riferiti all'andamento 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 del PPR).

Nello specifico il Documento di Piano prevede:

- n. 4 ambiti a destinazione residenziale (AT-R.1, AT-CII, AT-R.2, AT-R.3) interessanti una superficie territoriale complessiva di 90.616 mq, una capacità insediativa di 20.300 mq. di SL e circa 69.500 mc. di volume stimato;
- n. 4 ambiti a destinazione ricettiva (ASR.5, AT-T.7, AT-T.8, ASR.9) interessanti una superficie territoriale complessiva di 50.335 mq., una capacità insediativa di 15.000 mq. di SL e circa 43.400 mc. di volume stimato;
- n. 2 ambiti a destinazione ricettiva-residenziale (AT-T.4, ASR.11) interessanti una superficie territoriale complessiva di 51.115 mq., una capacità insediativa di 9.500 mq di SL e circa 33.200 mc. di volume stimato;
- n. 1 ambito a destinazione ricettiva-commerciale (AT-T.6) interessante una superficie territoriale complessiva di 13.640 mq, una capacità insediativa di 4.000 mq. di SL e circa 14.000 mc. di volume stimato;
- n. 1 ambito destinato ad accogliere dotazioni pubbliche e di uso pubblico (DOP) la cui capacità edificatoria sarà definita negli atti di programmazione negoziata e comunque limitata alla riconversione dei fabbricati esistenti (ASR.10).

Indicazioni prevalenti

Considerato che numerosi ambiti ricadono all'interno dell'area di tutela e valorizzazione dei laghi lombardi, si richiama in primo luogo l'art. 19 comma 4 del PPR che prevede il *“massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze, coltivati, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi lineari lungo la viabilità”*.

Inoltre, per tutti gli ATU e, a maggior ragione, per quelli che interessano aree sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 si chiede di individuare specifiche misure di mitigazione e compensazione paesaggistica soprattutto per quanto riguarda la fascia di profondità di 300 m. dalla linea della battigia, art. 142 comma 1 lettera b) D.lgs. 42/2004, rispetto ai vincoli ministeriali presenti di cui alle considerazioni generali, nonché in considerazione dell'elevata peculiarità paesaggistica del territorio comunale, per la quale diversi ambiti di trasformazione ricadono in classe di sensibilità paesistica alta o molto alta.

Si fa presente inoltre di porre attenzione alle relazioni tra gli ambiti di possibile trasformazione e gli elementi della rete ecologica sia regionale che provinciale e comunale, favorendo la conservazione dei varchi inedificati esistenti e le trame vegetazionali presenti, integrando la valenza ecologica con gli elementi di fruizione (tracciati ciclabili – sentieri) turistico-ricreativa del territorio.

Come infatti sottolineato nell'incontro con l'Amministrazione comunale del 13.12.2022 si rileva che tutti gli ambiti di trasformazione sono interessati dal disegno di rete ecologica provinciale e alcuni anche da corridoi ecologici locali della REC 2022 che, tuttavia, non trovano riscontro nelle singole schede ATU, ove la concentrazione edificatoria è spesso prevista all'interno di tali corridoi. Si chiede pertanto che le schede ATU siano riviste, preservando e valorizzando la connotazione ecologica di tali aree.

Indistintamente per tutti gli ambiti di trasformazione è possibile esprimere alcune indicazioni di carattere generale relativamente alla qualità progettuale degli spazi destinati a dotazione pubblica (DOP), in particolare:

- prevedere, in caso di dotazioni a parcheggi, soluzioni progettuali atte a favorire l'applicazione di pavimentazioni drenanti o semi-drenanti, nonché adeguate dotazioni arboree ed equipaggiamenti vegetazionali, a vantaggio della qualità ambientale complessiva del contesto costruito, finalizzate a ridurre l'isola di calore, anche in relazione alla considerevole sottrazione di suolo permeabile conseguente alle trasformazioni previste;
- prevedere una progettazione delle aree destinate a verde e filari degli ATU il più possibile strutturata in maniera sistemica e interconnessa, anche con le superfici a verde esistenti nel territorio comunale;
- prevedere un sistema delle connessioni ciclopeditoni da garantire negli ATU, organizzato e finalizzato alla fruizione degli spazi pubblici e di pubblica utilità interni al Comune, nonché che metta in relazione il territorio di Iseo con i territori limitrofi;
- il mantenimento delle altezze in linea con il tessuto esistente.

Si chiede di integrare gli elaborati di piano con la rappresentazione delle connessioni ciclopeditoni da garantire e le prescrizioni di carattere ambientale, individuati nelle schede normative degli ATU, mettendo in evidenza le interconnessioni tra le previsioni degli ambiti di trasformazione e la rete ciclabile e la rete verde esistente e/o di progetto, al fine di comprendere i collegamenti oltre i limiti degli ambiti di trasformazione, prevedendo la valorizzazione della connettività tra la costa e i rilievi. A titolo collaborativo si invita a prendere visione dell'elaborato "Scheda ambiti geografici di paesaggio - 16.1 – Sebino Orientale", allegate alla proposta di revisione generale del PTR comprensivo del PPR approvata con D.G.R. n. 7170 del 17 ottobre 2022.

Oltre a quanto sopra espresso, si forniscono di seguito specifiche indicazioni e prescrizioni per i singoli ambiti di trasformazione:

Indicazioni per gli ATU

AT-R.1 "Via Cavour" (ex D) è parzialmente interessato da territorio di elevata rilevanza paesaggistica, sottoposto a tutela in forza al DM 29.04.1960 e inserito nel PGT in classe di sensibilità paesistica media pur rientrando abbondantemente tra le aree di notevole interesse pubblico (art. 136 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004). La trasformazione residenziale prevede un volume stimato di oltre 19.000 mc. e va a saturare una consistente porzione di territorio interclusa nel tessuto urbano consolidato.

In relazione alla scheda normativa ATU di riferimento per l'ambito si chiede di valutare una riduzione della superficie edificabile finalizzata a garantire una maggiore permeabilità del suolo, sia a fronte della variazione degli obiettivi previsti dal PGT vigente per l'ex ambito D, i quali individuano:

- una quota pari al 20% della SLP totale destinata a edilizia residenziale pubblica;
- la cessione di aree per la formazione di un nuovo parco urbano;

sia in considerazione della connotazione dell'area definita quale ambito urbano e periurbano preferenziale per la ricostruzione ecologica della REP (tav. DP.04.2). Le connessioni ciclopeditoni da garantire dovrebbero consentire l'interazione con i principali tracciati di collegamento con aree di pubblica utilità e con i territori limitrofi.

AT-R.2 "Pilzone" (ex H) è interessato da territorio di elevata rilevanza paesaggistica, sottoposto a tutela in forza al DM 29.04.1960 ed è inserito nel PGT in classe di sensibilità paesistica media pur rientrando totalmente tra le aree di notevole interesse pubblico (art. 136 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004) e nella fascia di profondità di 300 m. dalla linea di battaglia del lago di Iseo (art. 142 comma 1 lettera b) D.lgs. 42/2004). La trasformazione residenziale prevede un volume stimato di 19.950 mc. e va ad occupare un'ampia porzione di territorio posta tra la ferrovia e il lago. L'area è attraversata dal disegno del "Corridoio Ecologico Locale" della REC 2022 e rientra tra le aree naturali di completamento della REP (tav. DP.04.2). In riferimento alla valenza ecologica che contraddistingue l'ambito di trasformazione si chiede di dare attuazione alla previsione del suddetto corridoio ecologico locale, valutando la disposizione di un'adeguata dotazione di verde pubblico, nonché preservando quanto più possibile la fascia verde caratterizzata da filari di vite e da vegetazione di alto fusto posta nelle vicinanze del sedime ferroviario, ripensando quindi al disegno complessivo della scheda dell'ATU. Si evidenzia inoltre la necessità di

favorire la connessione ciclopedonale tra la stazione Ferroviaria di Pilzone e il lungo lago, prevedendo dei percorsi di attraversamento dell'ambito.

AT-R.3 "Via Roma" (ex E) presenta le medesime tutele e caratteristiche paesaggistiche dell'AT-R.2, ma a differenza del precedente è inserito in classe di sensibilità paesistica molto alta. La trasformazione residenziale prevede un volume stimato di 10.000 mc. su una porzione di territorio completamente libera da edificazione, confinante con il cimitero. Anche in relazione alla fascia di rispetto cimiteriale il disegno proposto nella scheda normativa ATU prevede la concentrazione di un'ampia porzione di "verde o altre dotazioni pubbliche" poste parallelamente al perimetro del cimitero, senza alcuna previsione di barriere verdi poste lungo via Roma. Si chiede al riguardo di prevedere, nella rappresentazione della scheda ATU in esame, una fascia di mitigazione parallelamente alla via Roma, al fine di equilibrare la composizione a verde dell'ambito, limitando così il rumore proveniente dall'infrastruttura stradale.

AT-T.6 "Rondò" (ex F) è interessato da territorio di elevata rilevanza paesaggistica, sottoposto a tutela in forza al DM 29.04.1960, e interessata dalla fascia di profondità di 300 m. dalla linea di battigia del lago di Iseo (art. 142 comma 1 lettera b) D.lgs. 42/2004) e inserito nel PGT in classe di sensibilità paesistica alta. La previsione non residenziale ma destinata ad accogliere 14.000 mc di commerciale/ricettivo, riproposta dal PGT vigente, si inserisce in un contesto completamente ineditato, racchiuso tra la via Roma e la SP 48, a margine di un territorio interessato dalla presenza isolata di superfici edificate. L'area è attraversata dal disegno del "Corridoio Ecologico Locale" della REC 2022 e rientra tra gli ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa della REP (tav. DP.04.2). In riferimento alla valenza ecologica che contraddistingue l'ambito di trasformazione si chiede di dare attuazione alla previsione di corridoio ecologico locale, di valutare la disposizione di un'adeguata dotazione di verde pubblico di mitigazione, nonché di prevedere adeguate misure di compensazioni ecologiche, al fine di equilibrare la consistente sottrazione di suolo permeabile dell'ambito.

ASR 9 "Montecolino", collocato in posizione di rilevante valenza paesaggistica e alto valore testimoniale riferita all'insediamento della ex Caproni, il cui patrimonio di archeologia industriale risulta attualmente ammalorato e l'area deve essere sottoposta a interventi di bonifica.

Interessa una superficie territoriale di 18.300 mq, sottoposta a tutela in forza al DM 29.04.1960, dalla fascia di profondità di 300 m. dalla linea di battigia del lago di Iseo (art. 142 comma 1 lettera b) D.lgs. 42/2004). L'ambito è inserito in classe di sensibilità paesistica molto alta e prevede l'insediamento, previa demolizione e bonifica, di oltre 26.000 mc a destinazione ricettiva.

Si fa presente che l'area dismessa Montecolino rientra tra gli ambiti da rigenerare di interesse sovracomunale individuati dal PTR A Franciacorta (elaborato cartografico DPT1), in quanto collocata in posizione strategica rispetto al territorio franciacortino. Si richiamano pertanto gli indirizzi di riqualificazione indicati nell'azione 1.2.1 "Valorizzazione delle aree di rilevanza sovracomunale" definite dal Piano regionale.

ASR 11 "ex Niggeler & Kupfer" - Pilzone, considerato quale nuovo ambito del documento di piano classificato tra quelli strategici di rigenerazione urbana, interessa una superficie territoriale di 26.900 mq caratterizzata dalla presenza di edifici industriali dismessi, sottoposta a tutela in forza al DM 29.04.1960. Una porzione dell'area è inserita in classe di sensibilità paesistica molto alta e una porzione in classe di sensibilità paesistica media, pur rientrando totalmente tra le aree di notevole interesse pubblico (art. 136 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004) e in parte nella fascia di profondità di 300 m. dalla linea di battigia del lago di Iseo (art. 142 comma 1 lettera b) D.lgs. 42/2004). Per l'ambito oggetto di rigenerazione sono previsti oltre 26.000 mc a destinazione ricettiva e una riorganizzazione viabilistica volta alla rimozione del passaggio a livello lungo la strada provinciale, l'area è attraversata dal disegno del "Corridoio Ecologico Locale" della REC 2022 e rientra tra gli ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa della REP (tav. DP.04.2). In riferimento alla valenza paesaggistica ed ecologica che contraddistingue l'ambito di trasformazione, si chiede di dare attuazione alla previsione di corridoio ecologico locale, di valutare la disposizione di un'adeguata dotazione di verde pubblico di mitigazione, nonché di prevedere adeguate misure di compensazioni ecologiche, al fine di equilibrare la consistente sottrazione di suolo permeabile dell'ambito.

Prescrizioni

AT-C.II "Paolo VI" (ex C) è interessato da territorio di elevata rilevanza paesaggistica, sottoposto a tutela in forza al DM 4.06.1973, una porzione dell'ambito è interessata dalla fascia di profondità di 300 m. dalla linea di battigia del lago di Iseo (art. 142 comma 1 lettera b) D.lgs. 42/2004) e correttamente riconosciuto dal PGT in classe di sensibilità paesistica molto alta per le peculiarità naturalistiche e paesaggistiche. L'area è interessata inoltre da elementi di secondo livello della RER e rientra tra le aree naturali di completamento della REP (tav. DP.04.2). L'area si caratterizza per un'ampia estensione territoriale di circa 21.000 mq. in un contesto periurbano di particolare valenza paesaggistica, attestandosi all'interno della via Gorzoni e costituendo di fatto un margine naturale con l'abitato di Iseo.

La trasformazione residenziale prevede un volume stimato complessivo di 20.000 mc. distribuito tra la via Paolo VI e la via Gorzoni, destinando l'area che si attesta su via Europa a servizi pubblici, con la previsione di un'ampia superficie a parcheggi.

Per quanto riguarda la porzione dell'ambito dove è prevista la concentrazione dei corpi edilizi a destinazione residenziale, la scheda ATU risulta priva di un'adeguata individuazione delle dotazioni ambientali e/o di verde pubblico. A tale proposito si chiede di implementare la scheda ATU, prevedendo le necessarie barriere verdi in relazione alle indicazioni della REP e in considerazione della nuova viabilità prevista, nonché le adeguate misure di mitigazione paesaggistica, considerando altresì il mantenimento della fascia arborea posta a margine nord dell'ambito.

In riferimento alle motivazioni sopra esposte, considerato che in questi territori le priorità di tutela sono rivolte alla ricomposizione paesaggistica dei contesti periurbani, al fine di mitigare l'impatto dell'intervento previsto, lo schema insediativo dell'ambito dovrà limitare la capacità edificatoria massima riconducendola a quella residuale del vigente PGT.

AT-T.4 "Colombera" (ex B) come per altri ambiti, anche l'AT-T.4 è interessato da territorio di elevata rilevanza paesaggistica, sottoposto a tutela in forza al DM 29.04.1960 rientrando tra le aree di notevole interesse pubblico (art. 136 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004) e nella fascia di profondità di 300 m. dalla linea di battigia del lago di Iseo (art. 142 comma 1 lettera b) D.lgs. 42/2004). L'area immediatamente adiacente alle Torbiere SIC e ZPS del Sebino e confinante con un sito a vocazione turistica, è inserita nel PGT in classe di sensibilità paesistica molto alta, è attraversata dal disegno del "Corridoio Ecologico Locale" della REC 2022 e rientra tra le aree naturali di completamento della REP, è individuata come "aree dismesse" da PTCP (tav. DP.04.1).

La variante prevede una SL complessiva di 2.000 mq con destinazione mista ricettivo/residenziale da realizzare in loco, con un aumento di 200 mq. di SL rispetto al PGT vigente, il quale stabilisce invece l'utilizzo dello strumento della perequazione al fine di rinaturalizzare l'area, assegnando una SL di 1.500 mq. incrementabile del 20% da collocare complessivamente negli ambiti di possibile trasformazione o in eventuali aree indicate dal Comune, con vincolo di bonifica dell'area.

Come sottolineato dall'Amministrazione comunale nell'incontro del 13.12.2022, si prende atto delle criticità attuative relative all'uso della perequazione che contraddistinguono l'ambito, per il quale la variante propone, a differenza del PGT vigente, l'edificazione in loco. In considerazione dell'imprescindibile valore dell'area, al fine di limitare il più possibile l'impatto paesaggistico e meglio integrare i volumi con il contesto tutelato, si prescrive di ridurre di almeno il 40% la capacità edificatoria prevista, lasciando la facoltà all'Amministrazione comunale di confermare il trasferimento della restante capacità edificatoria mediante la perequazione urbanistica.

L'attuazione dell'ambito dovrà inoltre essere subordinata alle seguenti indicazioni.

Per le tutele a cui è soggetto l'ambito di trasformazione si chiede di subordinare l'attuazione dell'intervento ad uno Screening di Incidenza da sottoporre all'Ente gestore delle Torbiere, concordando in caso di esito positivo le necessarie mitigazioni da prevedere tra i corpi edilizi e la Riserva naturale. Considerato altresì lo stato di compromissione e degrado dell'ambito, localizzato in prossimità di un'area umida di importante valenza ecologica, si chiede di prevedere interventi di ripristino e rinaturalizzazione dell'area, necessari alla riqualificazione paesaggistica dell'ambito e di dare attuazione alla previsione di corridoio ecologico locale, come individuato nell'elaborato DP.04.1.

Nella realizzazione dell'intervento si chiede inoltre di porre le adeguate attenzioni al rapporto tra il contesto costruito (campeggio Sassabanek) e il territorio naturale a confine con l'AT-T.4, distribuendo in maniera equilibrata le superfici previste di nuova edificazione dell'ambito e gli spazi destinati a verde privato, con significative e adeguate dotazioni arboree ed equipaggiamenti vegetazionali che fungano da filtro rispetto all'area naturale adiacente, favorendo nel caso della superficie a parcheggio, l'applicazione di pavimentazioni drenanti o semi-drenanti.

AT-T.7 "Cremignane" è un ambito di nuova previsione del Documento di Piano che si inserisce tra il nucleo antico di Cremignane e la chiesa di San Pietro in un'area priva di edificazione caratterizzata dalla coltivazione di vigneti e inserita nel PTRS Franciacorta (tav. DPT2) all'interno dell'ambito del Franciacorta DOCG. Al riguardo si richiamano le disposizioni espresse nel Documento di Piano del PTRS per cui i comuni interessati dalla delimitazione del disciplinare di produzione "Franciacorta" *"sono tenuti, in occasione della prima Variante al Documento di Piano, ad adeguare il proprio PGT in relazione alle specifiche disposizioni contenute nell'azione 1.1.1. "Salvaguardia delle colture di pregio in Franciacorta" e nell'azione 1.4.1. "Indicazioni per la redazione dei PGT – Destinazioni d'uso agricolo"*. L'ambito è inserito in classe di sensibilità paesistica alta e sono previsti insediamenti a destinazione ricettiva-residenziale per oltre 5.000 mc. L'attuazione comporterebbe la modificazione della morfologia e degli assetti vegetazionali esistenti, alterando la percezione visiva del contesto e compromettendo la balza contenuta dal muro costituito da blocchi di pietra. Tenuto conto delle priorità di tutela e salvaguardia paesaggistica, finalizzate alla ricomposizione dei paesaggi rurali, al contenimento dei processi conurbativi e di dispersione urbana, della ricomposizione paesaggistica dei contesti periurbani, si prescrive di stralciare il nuovo ambito di trasformazione.

AT-T.8 "Dossello" è un nuovo ambito di trasformazione del Documento di Piano, interessato da territorio di elevata rilevanza paesaggistica, sottoposto a tutela in forza al DM 29.04.1960, dalla fascia di profondità di 300 m. dalla linea di battigia del lago di Iseo (art. 142 comma 1 lettera b) D.lgs. 42/2004). L'ambito è inserito in classe di sensibilità paesistica molto alta, la previsione di realizzazione di oltre 5.000 mc a destinazione ricettiva su un'area totalmente ineditata, che interrompe la continuità del versante boscato verso il lago, si pone in contrasto con la salvaguardia delle aree adiacenti, costituite prevalentemente da orti e giardini, il cui patrimonio arboreo rappresenta un importante componente dell'unità di paesaggio individuata nel PGT, per la quale prevede la conservazione degli elementi vegetazionali e il mantenimento delle aree libere da edificazione. L'area è interessata inoltre da elementi di primo livello della RER e rientra tra le aree di elevato valore naturalistico della REP (tav. DP.04.2).

Il PGT vigente destina l'area a *"Zona per insediamenti residenziali turistici e di completamento"*, nello specifico l'art. 29 del Piano delle Regole stabilisce che *"per le due aree di completamento in località Dossello è prevista una SLP definita massima complessiva di mq. 1.758 da realizzare con permesso di costruire convenzionato che preveda la sistemazione delle opere di urbanizzazione della zona interessata"*. Ripartendo la SL complessiva in proporzione alle due aree di completamento (area di via della Cava e area di via del Dossello, individuate nella tavola 2 a – *Uso del suolo* del Piano delle Regole) si deduce che il PGT vigente assegna all'area in oggetto una SL stimabile di circa 1.100 mq, a fronte di una previsione della variante di 1.500 mq.

Pertanto, in riferimento alle motivazioni sopra esposte, al fine di limitare il più possibile l'impatto paesaggistico e meglio integrare i volumi nel contesto tutelato, si prescrive di ridurre almeno il 50% della capacità edificatoria, da concentrare al di fuori del cono visuale riportato nella scheda normativa di ambito e preservare la presenza dell'area boscata posta a est.

Si chiede quindi di riproporre un nuovo disegno della scheda normativa dell'ambito dove indicare l'inserimento delle aree a verde e delle superfici a parcheggio che dovranno essere realizzate attraverso soluzioni progettuali atte a favorire l'applicazione di pavimentazioni drenanti o semi-drenanti.

Infine, preso atto che il PGT prevede nell'area in esame la collocazione di una funzione ricettiva anche legata alla modalità "albergo diffuso", a titolo collaborativo, si sottolinea che tale funzione è da ricercare prioritariamente all'interno dell'edificato esistente, per evitare un consumo di suolo non coerente con la finalità della stessa.

ASR 5 "ex Macello", considerato quale nuovo ambito del documento di piano classificato tra quelli strategici di rigenerazione urbana, interessa un'area di circa 8.000 mq. collocata all'interno del NAF, caratterizzata da elevata rilevanza paesaggistica, sottoposta a tutela in forza al DM 29.04.1960, dalla fascia di profondità di 300 m. dalla linea di battigia del lago di Iseo (art. 142 comma 1 lettera b) D.lgs. 42/2004). L'ambito è inserito in classe di sensibilità paesistica molto alta e prevede l'insediamento - previa demolizione di parte del costruito e la delocalizzazione delle attrezzature per la raccolta delle alghe - di strutture ricettive per un volume stimato di oltre 6.600 mc. Al fine di valorizzare *"il sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago"* come indicato all'art. 19 comma 5 del PPR vigente, si chiede di rivedere complessivamente la scheda ATU, considerato che la prevista ipotizzata giacitura del nuovo manufatto si colloca in maniera disorganica rispetto al contesto urbano esistente, peraltro di alto potenziale paesaggistico, considerata l'adiacenza al lago e al contesto storico urbano, nonché punto di riferimento per la navigazione turistica.

Constatato che l'ambito si configura come ambito di rigenerazione si chiede di valutare complessivamente le potenzialità di rigenerazione urbana dell'area, in considerazione dell'edificato esistente e del contesto che contraddistingue il lungolago. A tale proposito dovrà essere valutata una riduzione della capacità edificatoria e una ridistribuzione delle superfici in progetto, maggiormente coerente con la maglia del tessuto storico esistente.

IN CONCLUSIONE.

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.

Milano, 21/12/2022

Il Dirigente
Stefano Buratti

Il funzionario
Samuele Baganella