

## ALLEGATO A

**PARERE IN MERITO AGLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTE ISOLA (BS), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, DELLA L.R. N. 12/2005.  
DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 36 DEL 11/12/2023**

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

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario di competenza regionale sopracitato, nell'attività di verifica - in capo alla Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi - è stata coinvolta la Struttura Paesaggio, mentre la verifica tecnica di coerenza con il PTR nel suo complesso è stata effettuata con riferimento alla compatibilità del Documento di Piano (DdP) adottato. 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 allo strumento adottato nella sua interezza, ricomprendendo anche le modifiche apportate al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS), oltre che gli elaborati prodotti in sede di VAS; i quali concorrono, 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 in videoconferenza il giorno 20/03/2024<sup>1</sup>. 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 Piano di Governo del Territorio del Comune di Monte Isola è stato approvato con Delibera di CC n. 6 del 24/01/2014, pubblicata sul BURL (Serie avvisi e concorsi) n. 24 dell'11/06/2014, sulla quale Regione Lombardia (con riferimento agli atti adottati) ha espresso il parere di compatibilità con il PTR con DGR X / 995 del 29/11/2013.

La procedura in oggetto è finalizzata ad approvare un nuovo Documento di Piano promosso in adeguamento diretto al PTR ai sensi del c. 4 (ultimo periodo) dell'art. 5 della l.r. 31/2014, non avendo la Provincia di Brescia ancora provveduto a adeguare alla l.r. 31/2014 il proprio strumento di coordinamento territoriale; finalità confermata dai referenti comunali in occasione dell'incontro del 20/03/2024 e come anche desumibile dalla lettura degli elaborati progettuali adottati<sup>2</sup>. A riguardo, col fine di massimizzare la chiarezza e la trasparenza degli atti in materia di pianificazione, si invita l'Amministrazione Comunale a esplicitare in modo univoco gli obiettivi dello strumento adottato in materia di adeguamento alla l.r. 31/2014 anche nella delibera di approvazione.

---

<sup>1</sup> All'incontro erano presenti in rappresentanza del Comune di Monte Isola: sig. Fiorello Turla (sindaco), dott.ssa Mariateresa Porteri (segretario comunale), geom. Cristiana Agnesi (responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune), ing. Cesare Bertocchi e dott. Marco Piantoni (referenti studio di progettazione estensore dello strumento in esame) e dott.ri Francesco Serra e Daniele Gerasa e ing. Laura Pezzoni (estensori della componente geologica, idrologica e sismica).

<sup>2</sup> Rif. Pag. 6 dell'elaborato del DdP "*DP-REL Relazione quadro conoscitivo e strategico di piano*".

A valle di un percorso partecipativo durante il quale sono state raccolte e analizzate le istanze della cittadinanza, gli estensori del Piano hanno elaborato un nuovo quadro strategico (*"obiettivi generali"*) che, a scalare, è stato declinato prima in più dettagliati obiettivi (*"obiettivi specifici - OS"*) e, poi, in azioni puntuali (*"proposte preliminari operative - PPO"*). Tra queste ultime sono risultate di maggior rilevanza ai fini della presente istruttoria:

- La *"revisione delle previsioni di Piano comportanti consumo di suolo coerentemente con le analisi di crescita della popolazione, della domanda esogena ed entro i limiti definiti dagli strumenti di pianificazione preordinata"* (PPO1, all'interno dell'obiettivo generale di riduzione del consumo di suolo);
- La revisione delle NTA con introduzione di tematiche ambientali/REC (PPO2, all'interno dell'obiettivo generale di migliorare la tecnica dello strumento urbanistico);
- La revisione della normativa relativa alla componente paesaggistica del PGT (PPO4) e introduzione di compensazioni paesaggistiche per gli interventi di trasformazione urbanistica (entrambi all'interno dell'obiettivo generale di salvaguardare e tutelare il sistema paesistico-ambientale);
- L'individuazione degli interventi prioritari connessi al miglioramento e adeguamento della viabilità (PPO6) e potenziamento della rete ciclabile (PPO7), entrambe all'interno dell'obiettivo generale di potenziare e migliorare la mobilità;
- adeguare le norme di Piano alle indicazioni della l.r. 18/2019 in materia di rigenerazione urbana (PPO8) e l'introduzione di norme che favoriscano processi di riuso di fabbricati esistenti (PPO9), entrambe all'interno dell'obiettivo generale di favorire processi di rigenerazione urbana, il recupero dell'ambiente costruito e la qualità urbana.

Con specifico riferimento agli Ambiti di Trasformazione (AdT), il Piano adottato opera una profonda riorganizzazione quadro previsionale vigente, proponendo:

- l'introduzione di 14 AdT a funzione prevalentemente residenziale per una superficie territoriale complessiva pari a 17.979 mq, ottenuta assumendo anche lotti liberi già previsti dal vigente Piano delle Regole;
- la previsione di un nuovo parcheggio pubblico mediante un ultimo ambito di trasformazione (l'AdT 15) di ST pari a 1.432 mq, ritenuto necessario per migliorare l'offerta di sosta per veicoli soprattutto di proprietà comunale.

Con riferimento a una particolare previsione del DdP – l'AdT 8 - urge segnalare al Comune il contrasto tra questa e la Classe di Fattibilità *"4 – Fattibilità con gravi limitazioni"* in cui il sito interessato ricade secondo le indicazioni della Componente Geologia adottata e vigente. Per indicazioni a riguardo si rimanda al successivo parere della Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico, ma si coglie comunque l'occasione per rammentare come il definire le previsioni urbanistica in coerenza con le vigenti limitazioni geologiche, oltre che un obbligo in ottemperanza alla disciplina regionale di cui all'art. 57 della l.r. 12/2005 e relativi criteri e indirizzi di cui alla DGR 6314/2022 (BURL SO n. 19 del 10/05/2022) e a quella sovraordinata derivante dal PAI, costituisce un approccio metodologico imprescindibile da assumere sin dalle fasi iniziali del processo di piano, anche al fine di collocare coerentemente sul territorio funzioni ritenute strategiche che potrebbero rivelarsi non realizzabili in fase attuativa per la presenza di obiettivi vincoli (di carattere geologico nel caso in questione), già evidenziati dallo stesso PGT. Opportuno, a riguardo, è ricordare che sia le *"Modalità per la pianificazione comunale"*, approvate con DGR n. 1681 del 29/12/2005 che le *"Modalità per la pianificazione locale – Aggiornamento 2023 dei criteri attuativi della l.r. 12/2005"*, approvate con DGR n. 1504 del 04/12/2023 (BURL n. 50 S.O. del 13/12/2023), riportano proprio *"le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate"* fra le porzioni di territorio che si deve intendere rientranti tra le *"Aree non soggette a trasformazione urbanistica"* individuate dall'art. 10, comma 1, lett. e, punto c della l.r. 12/2005.

Il Documento di Piano ha anche individuato un ambito di rigenerazione nella tavola di sintesi delle previsioni di piano, non classificandolo esplicitamente come individuazione ai sensi dell'art. 8, c. 2, e-quinquies della l.r. 12/2005 ma disciplinando l'area come Ambito di Trasformazione a destinazione residenziale (AdT10), senza assegnarvi ulteriori incentivi se non il cambio di destinazione d'uso dell'esistente edificio produttivo a parità di superfici lorde.

In coerenza con gli obiettivi proposti e con le nuove previsioni del DdP sono stati aggiornati anche il Piano delle Regole, in parziale continuità con l'assetto pianificatorio vigente, e il Piano dei Servizi, quest'ultimo offrendo particolare attenzione al miglioramento della viabilità isolana<sup>3</sup> e alla realizzazione di spazi aperti e collettivi. Tra le nuove previsioni è necessario segnalare l'introduzione nel PdR dell'ambito NP1 a destinazione alberghiera con IF 0,85 mq/mq e h 8 m, collocato all'interno di un'area già destinata ad *"Ambiti per attività ricettive all'aria aperta"* in accoglimento di un contributo VAS, e la scelta di aumentare gli indici fondiari e le altezze d'ambito all'interno del TUC con anche aumento dei bonus previsti per i lotti saturi (sino al 30%). Riguardo quest'ultimo punto si rimanda a quanto più avanti approfondito e alle valutazioni della Struttura Paesaggio.

Lo strumento adottato ha quindi proposto una revisione della componente geologica, finalizzata all'adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Idraulico (P.G.R.A.) e alla revisione dell'approfondimento sismico.

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

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

Nel merito di quest'ultimo confronto, si ricorda che sia la DGR 8138 del 01/10/2008 che le *"Modalità per la pianificazione locale – Aggiornamento 2023 dei criteri attuativi della l.r. 12/2005"* già citate, stabiliscono 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 i requisiti di coerenza.

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

Rammentato 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, a seguito dell'istruttoria regionale e per quanto di competenza della U.O. Urbanistica e VAS, che l'insieme delle azioni previste dallo strumento adottato risultano in coerenza con gli obiettivi assunti dal Piano Regionale, con particolare riferimento ai Sistemi Territoriali dei Laghi, della Montagna e Pedemontano, in cui è possibile indentificare il territorio di Monte Isola.

Volendo però cogliere la presente occasione per contribuire al processo di piano ai fini di una sua miglior coerenza con il PTR, si invita il Comune a prendere in considerazione quanto di seguito, agendo con opportune valutazioni in sede di approvazione del PGT.

Nel quadro delle politiche di contenimento del consumo del suolo regionali, il PTR declina il proprio obiettivo tematico TM 2.13 **"Contenere il consumo di suolo"** nei Sistemi Territoriali<sup>4</sup> in cui il Comune ricade, invitando gli enti locali ad assumere misure per la limitazione dell'espansione urbana, anche mediante il *"coerenzare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impiegando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo"*. È per tali finalità che l'integrazione del Piano

---

<sup>3</sup> Come confermato dal Comune durante l'incontro del 20/03/2024.

<sup>4</sup> Si veda l'obiettivo *"Uso del suolo"* e le relative declinazioni in misure, proposti dal PTR nei rispettivi Sistemi Territoriali

regionale operata ai sensi della l.r. 31/2014 ha esplicitamente previsto che gli obiettivi quantitativi di sviluppo siano individuati dai Comuni in ragione delle esigenze di tutela e valorizzazione dei sistemi ambientale, rurale e antropizzato, privilegiando le azioni di recupero del tessuto urbano consolidato e di rigenerazione, e minimizzando o riducendo il consumo di suolo; ed ha quindi fornito i primi riferimenti metodologici per la stima di tali obiettivi di sviluppo da assumersi in seno ai PGT, ai fini di un loro corretto adeguamento alla l.r. 31/2014<sup>5</sup> e in coerenza con la lett. b del c. 2 dell'art. 8 della l.r. 12/2005<sup>6</sup>.

Assunto questo quadro di riferimento, pur comprendendo le complessità che investono il territorio in cui il comune di Monte Isola ricade, è qui necessario segnalare come il DdP adottato non evidenzia nessun particolare **fabbisogno abitativo** e, anzi, a fronte delle riportate dinamiche in decrescita<sup>7</sup> offre uno scenario insediativo di ulteriori 220 abitanti teorici - inferiore al vigente di soli 16 abitanti. A riguardo è anche necessario segnalare al Comune l'opportunità di un **dimensionamento** del Piano più dettagliato rispetto quello proposto<sup>8</sup>, che assuma oltre le previsioni del DdP anche un riscontro analitico delle disponibilità al Piano delle Regole adottato, considerando i lotti liberi, le previsioni in attuazione e, per quanto possibile, le potenzialità del tessuto edilizio esistente, da definirsi anche considerando il non trascurabile bonus proposto per i lotti saturi. Così che sia propedeutico, si auspica, ad ulteriori riduzioni in coerenza con le effettive necessità insediative del territorio e con gli obiettivi di PTR sopra richiamati.

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

E sempre per meglio perseguire tali obiettivi, e anche per meglio comprendere le stesse scelte di Piano, sarebbe opportuno che il Quadro Conoscitivo proposto venga completato con approfondimenti analitici che restituiscano le criticità ambientali e territoriali eventualmente presenti (es. aree dismesse, tessuti edilizi degradati/sottoutilizzati, ecc.) e le potenzialità del territorio in esame: informazioni fondamentali per delineare un'efficace interpretazione della realtà territoriale e le conseguenti scelte insediative, come ricordato sia nelle *"Modalità per la pianificazione comunale"*, che ribadito nel relativo aggiornamento del 2023<sup>9</sup>.

Sempre in tema di politiche per la **Rigenerazione urbana e territoriale** il DdP, pur assumendone le finalità nel proprio quadro strategico, sceglie di non individuare Ambiti di Rigenerazione ai sensi dell'art. 8, c. 2 lett. e-*quinquies*, salvo quanto ricordato in premessa. Prendendo atto di tale scelta, si coglie comunque l'occasione per rammentare come l'istituto degli Ambiti di Rigenerazione nasca per offrire all'ente comunale uno strumento di visione strategica in cui proporre innovative soluzioni di incentivazione dei processi di recupero e trasformazione, cui la l.r. 12/2005 modificata con la l.r. 18/2019 già assegna specifiche misure di agevolazione. Per contro il Piano sceglie di supportare tali processi con una diffusa azione di densificazione degli indici ammessi o

---

<sup>5</sup> Cfr. Paragrafo 2.3.1 dei *"Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo"* del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014, nel quale è riportato che le *"previsioni di sviluppo devono assumere il carattere della sostenibilità, privilegiando le azioni di recupero del tessuto urbano consolidato e di rigenerazione, minimizzando o riducendo il consumo di suolo attraverso l'uso ottimale delle risorse territoriali a disposizione, in linea con la politica di riduzione del consumo di suolo delineata dalla l.r. 31/2014"*.

<sup>6</sup> L'art. 8, c. 2, lett. b della l.r. 12/2005 assegna al Documento di Piano del PGT il compito di determinare *"gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale"*.

<sup>7</sup> Cfr. Pag. 133 del *"DP-REL Relazione quadro conoscitivo e strategico di piano"*, dove è riportato un calo ipotetico della popolazione al 2031 - anno assunto a scenario di piano - pari a 292 (applicando il *trend* degli ultimi 5 anni), corrispondente al 17% circa del totale dei residenti al 2021 pari a 1.628 abitanti.

<sup>8</sup> Si vedano in particolare le indicazioni a riguardo contenute nei *"Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo"* del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 e alle *"Modalità per la pianificazione locale - Aggiornamento 2023"*, approvate con DGR n. 1504 del 04/12/2023 (BURL S.O. n. 50 del 13/12/2023), per indicazioni metodologiche più puntuali.

<sup>9</sup> Rif. Paragrafo n. 2.1.1 delle *"Modalità per la pianificazione locale"*, approvate DGR n. 1681 del 29/12/2005 e paragrafo n. 2.1.2 delle *"Modalità per la pianificazione locale - Aggiornamento 2023"*, approvate con DGR n. 1504 del 04/12/2023.

l'assegnazione di nuove funzioni. Osservazione questa che sembra valere soprattutto a fronte delle indicazioni presentate durante l'incontro in merito a dismissioni diffuse nei tessuti storici e della previsione "NP1" introdotta con il Piano adottato. Con riferimento a quest'ultima poi, data la sua rilevanza insediativa (circa 3.900 mq di SL a destinazione alberghiera), è necessario sottolineare che non è stato possibile riscontrare informazioni a riguardo nel quadro conoscitivo (eventuale dismissione dell'area, criticità di tipo ambientale, ecc.) né il DdP ha evidenziato uno specifico fabbisogno o, comunque, assunto la previsione all'interno di un disegno strategico organico. Qualora fosse confermata tale necessità insediativa sarebbe auspicabile che il Piano la assuma almeno nel Documento di Piano, anche valutando l'individuazione di uno o più Ambiti di rigenerazione considerando il recupero di insediamenti ricettivi dismessi o in situazioni di disuso già presenti, associandovi specifiche misure di incentivazione e obiettivi pubblici di sviluppo sociale ed economico sostenibile e incremento delle prestazioni ambientali e paesaggistiche.

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

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

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

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

Con riferimento al **Piano dei Servizi** adottato, si ritiene utile rammentare che questi è da intendersi, in coerenza con il quadro dei provvedimenti regionali vigenti<sup>10</sup>, come uno strumento "operativo" il cui contenuto è da svilupparsi in modo *realisticamente raggiungibile nel quadro delle strategie di sviluppo generale delineate nel Documento di Piano, cercando di definire ove possibile, un ordine di priorità dei servizi necessari alla comunità, in coerenza (ma non solo) con il Programma triennale delle opere pubbliche*<sup>11</sup>. Si invita quindi il Comune a

---

<sup>10</sup> Cfr. art. 9, c. 3 della l.r. 12/2005; paragrafo "*I contenuti essenziali del Piano dei Servizi*" della DGR VIII/8138 del 01/10/2008 e il Capitolo n. 3 – *Piano dei Servizi* dell'"*Aggiornamento dei Criteri attuativi della l.r. 12/2005 – Modalità per la Pianificazione Comunale - 2023*".

<sup>11</sup> Si veda il Capitolo n. 3 – *Piano dei Servizi* dell'"*Aggiornamento dei Criteri attuativi della l.r. 12/2005 – Modalità per la Pianificazione Comunale - 2023*".

completare il proprio strumento con le necessarie risorse realisticamente attivabili per l'attuazione delle azioni ritenute maggiormente strategiche.

Con riferimento ai bonus volumetrici assegnati ai lotti saturi interni al tessuto urbano consolidato già ricordati, si invita l'Amministrazione Comunale a disporre una normativa più puntuale che consideri anche obiettivi di qualità aggiuntiva a supporto di processi di rigenerazione urbana diffusa (es. per l'uso di soluzioni o materiali di particolare qualità architettonica per l'edificato o il recupero di spazi pubblici) o misure di compensazione ambientale in attuazione della REC. Tale normativa così aggiornata, si sottolinea, dovrà comunque impedire eventuali sovrapposizioni con le finalità degli incentivi previsti dalla DGR n. 3508 del 05/08/2020, pubblicata sul BURL SO n. 50 del 14/08/2020 ed essere coordinata con le ulteriori possibilità di densificazione offerti dal Piano (caduta di diritti edificatori acquistabili da altri lotti); il tutto evitando l'eccessivo cumulo di volumi derivanti da varie forme di incentivazione/saturazione del lotto. Sia con riferimento alla concentrazione potenziale delle volumetrie sia rispetto il tema della qualità nella progettazione, si coglie l'occasione per ricordare che il PTR negli orientamenti alla pianificazione comunale<sup>12</sup> invita i comuni ad evitare *“nei propri strumenti concentrazioni volumetriche eccessive e incongrue rispetto al contesto locale con cui si raccordano e con la sua identità storica”* pur riconoscendo che *“l'introduzione di elementi di innovazione edilizia ed urbana, in generale possibile ed anzi opportuna in rapporto ad esigenze di carattere sociale e funzionale, dovrà comunque essere realizzata con grande attenzione a garantire tale coerenza, cercando di esprimere una maturità progettuale consapevole ed integrata rispetto ai valori del contesto e alla loro evoluzione nel tempo”*.

In chiusura, preso atto delle riduzioni apportate ai vigenti Ambiti di Trasformazione, corrispondenti al 27,5%<sup>13</sup> del dato vigente, con riferimento all'introduzione dell'AdT15 con destinazione a parcheggio non riportato nel calcolo complessivo della soglia di riduzione richiamata, si ricorda che il quadro della disciplina regionale permette consumo di nuovo suolo solo a fronte di evidenti e documentate necessità e dall'impossibilità di agire privilegiando interventi di rigenerazione urbana. Si rimanda comunque, anche con riferimento ai punti citati in precedenza, alla verifica della normativa **in materia di riduzione del consumo del suolo** al parere di competenza della Provincia di Brescia, previsto dall'art. 5, c. 5 della l.r. 31/2014.

***Considerazioni in merito alla componente geologica espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico*** (comunicate con mail del 21/03/2024).

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

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

- non è stata redatta la carta PAI-PGRA, ma è stata aggiornata la sola Carta di Sintesi-Vincoli nella quale sono state anche recepite le aree allagabili da Lago presenti nelle mappe PGRA. Si chiede di produrre le tre carte separate (sintesi, vincoli e PAI-PGRA) e, nella carta PAI-PGRA di definire le aree allagabili in termini di pericolosità e non di rischio;
- si è optato per il tracciamento delle aree allagabili afferenti all'Ambito Costiero Lacuale (ACL) così come riportate nella cartografia del PGRA, senza procedere al tracciamento di dettaglio utilizzando il DBT e le quote indicate nell'allegato n. 4 alla d.G.R. 6738/2017 per il lago d'Iseo;
- non è stata condotta la valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio per le aree ricadenti in classe di rischio R4 del PGRA che per il Comune di Monte Isola sono riferite all'Ambito Costiero Lacuale – ACL e all'Ambito del Reticolo Secondario Collinare e Montano (RSCM); si ricorda che tale valutazione è irrinunciabile in sede di adeguamento del PGT ai disposti dell'art. 5 della l.r. 31/2014 e che sarà oggetto delle verifiche regionali di cui all'art. 13, comma 11, lett. b della l.r. 12/2005, previste in sede di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione dello strumento adottato e funzionali, quindi, ai fini dell'efficacia del Piano ai sensi dello stesso comma;
- è stato redatto e adottato il Documento semplificato del Rischio idraulico ai sensi del Regolamento Regionale n.7/2017 sull'invarianza idraulica.

<sup>12</sup> Rif. Documento di Piano del PTR, paragrafo 1.5.7 “Orientamenti per la pianificazione comunale”, pag. 60.

<sup>13</sup> Corrispondenti a mq 113.622 (si veda pag. 50 dell'elaborato A.1.1 – Relazione di DdP adottato).

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

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

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

***Considerazioni in merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale espresse dalla Struttura Paesaggio*** (nota prot. Z1.2024.0011002 del 08/04/2024).

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

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

### **Inquadramento paesaggistico**

Il Piano Paesaggistico Regionale vigente colloca il Comune di Monte Isola all'interno dell'unità tipologica di paesaggio della fascia prealpina *"Paesaggi dei laghi insubrici"*, nell'ambito geografico del *"Sebino e Franciacorta"*.

Il Comune, situato nel lago d'Iseo, è un luogo unico di rilevanza regionale e sovraregionale in quanto caratterizzato da una varietà di paesaggio che comprende ambiti collinari, terrazzamenti agricoli, insediamenti storici costituiti da nuclei edilizi distinti dove sussistono tipologie architettoniche di carattere tradizionale, tra i quali si rilevano le frazioni di Carzano, Olzano, Masse, Cure, Senzano e Menzino con la presenza della Rocca Oldofredi. Tra i principali luoghi di culto di devozione popolare di particolare pregio paesaggistico si rileva il belvedere del *"Santuario della Madonna della Ceriola"*, riconosciuto nei Repertori del Piano Regionale quale *"visuale sensibile"* e normato dall'art. 27 comma 3 del PPR, che individua tale sito di *"rilevanza regionale da salvaguardare nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle trasformazioni all'intorno"*.

Le tre isole del Lago di Iseo (Montisola, San Paolo e Loreto) site nel Comune di Monte Isola formano uno scenario suggestivo esclusivo, meritevole di tutela paesaggistica in forza del DM 26.09.1959, che, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004, riconosce a tali isole *"notevole interesse pubblico perché oltre a formare dei quadri naturali di non comune bellezza panoramica, offrono dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la magnifica visuale del Capo d'Iseo"*. Inoltre, si rileva che le *"isolette di San Paolo e Loreto ed il profilo montuoso di Montisola"* sono punti di osservazione panoramica sia per la costa occidentale (rif. D.M. 15/11/1956) che per la costa orientale del Lago di Iseo (rif. D.M. 29/04/1960).

Il territorio comunale, collegato ai territori circostanti attraverso tracciati di rilevanza paesaggistica (art. 26 Normativa del PPR) costituiti dalle linee di navigazione dei laghi lombardi, rientra nell'*"Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale dei laghi insubrici"* di cui al comma 4 dell'art.19 della normativa del PPR, che ai sensi del comma 3 *"costituiscono individualmente e nel loro insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovraregionale"*. La fascia a lago del territorio rientra

nell'ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici" di cui ai commi 5 e 6 dell'art.19 della normativa del PPR.

Inoltre, l'art. 19, comma 10 della normativa del PPR definisce ulteriori elementi di riferimento per la conservazione e valorizzazione dei singoli laghi: per il lago di Iseo si ritiene significativo sottolineare che è prevista la *"tutela di Monte Isola in quanto conferisce all'intero Lago d'Iseo una specificità paesaggistica, ponendosi come luogo del lago percepibile da entrambe le coste; per questa sua eccezionale esposizione richiede una particolare attenzione nella conservazione dei caratteri peculiari tramite: la tutela degli insediamenti storici costieri e dei loro elementi tipologici, la limitazione degli interventi viabilistici di mezza costa, la preservazione dell'integrità dell'intorno dell'importante landmark del Santuario della Madonna della Ceriola, posto in posizione dominante sulla montagna"*.

La parte montuosa sopra la curva di livello dei 400 metri è inserita tra gli "Ambiti di elevata naturalità" di cui all'art. 17 della normativa del PPR, in cui *"la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata"*. Gli ambiti di elevata naturalità sono soggetti alle disposizioni normative di cui ai commi 6, 8, 9, 10 e 11 dell'art. 17. In particolare, nei commi 6 e 8 sono individuate le attività ammissibili, che, per gli interventi edilizi (comma 8 lett. a), risultano limitate unicamente alla *"manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, nonché gli interventi ammessi nelle situazioni indicate al successivo comma 11, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente"*.

Il Comune è, infine, interessato da ambiti vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera b) per la fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia del lago; lettera g) per i territori coperti da boschi, per lo più di latifoglie a densità media e alta, presenti in ampie porzioni del territorio.

### **Contenuti della variante**

La variante riguarda l'aggiornamento della base cartografica di riferimento (Database Topografico) degli elaborati di piano al fine di restituire una situazione più aderente allo stato attuale dei luoghi, lo sviluppo delle tematiche afferenti al paesaggio e alla rete ecologica comunale, nonché l'aggiornamento della componente geologica. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole vengono modificate complessivamente, intervenendo anche sui parametri urbanistici.

È inoltre proposta una revisione delle previsioni di trasformazione del PGT vigente, eliminando una parte degli ambiti di trasformazione non attuati e introducendo alcune nuove previsioni su suolo libero.

Complessivamente, nel Documento di Piano vengono individuati 15 ambiti di trasformazione, di cui 10 derivanti dal PGT vigente e 5 di nuova previsione. In particolare, 14 ambiti di trasformazione sono destinati a funzione residenziale (di cui uno – AT.10 – identificato come ambito di rigenerazione urbana) e un ambito di trasformazione (AT.15) a destinazione "parcheggi". Alcune delle previsioni insediative residenziali presenti nel PGT vigente, localizzate nella porzione occidentale del territorio comunale, sono state più stralciate; le nuove previsioni del PGT in esame risultano localizzate prevalentemente nella porzione settentrionale del territorio comunale.

Riguardo agli aspetti paesaggistici, il PGT indica uno specifico obiettivo generale di "salvaguardia, tutela e miglioramento del sistema paesistico ambientale", articolato in obiettivi specifici e proposte preliminari operative. L'intero territorio comunale (tavola DP-8 "Carta delle classi di sensibilità paesistica") è classificato nelle classi di sensibilità paesistica 3 (media) - 4 (alta) - 5 (molto alta).

Le Norme Tecniche di Attuazione contengono una specifica parte (Parte V) inerente alla tutela paesaggistica e, in particolare, l'art. 57 prevede che ogni progetto di Piano Attuativo comportante trasformazione paesaggistica che interferisca con più elementi costitutivi il paesaggio sia corredato da un "Piano Paesistico di Contesto", così come definito all'art. 60 comma 4. Lo stesso articolo precisa, inoltre, che eventuali interferenze derivanti dalle analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica con le previsioni di Piano potranno portare, se confermate in sede di valutazione del Piano Attuativo, ad una obbligatoria revisione delle previsioni insediative. Inoltre, l'art. 61 delle NTA definisce specifici "Indirizzi di tutela per i sistemi e le componenti del paesaggio".

La tavola DP-7 "Carta del paesaggio" evidenzia gli ambiti di prevalente valore storico e culturale, tra cui i contesti di rilevanza storica, gli ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo, all'interno dei quali sono individuati i



tracciati guida paesaggistici (art. 26 normativa PPR), i sistemi della viabilità di fruizione paesaggistica, nonché i luoghi della rilevanza percettiva.

La tavola REC-1 “Carta della Rete Ecologica Comunale e delle azioni per la sua valorizzazione e implementazione”, riporta una elaborazione alla scala locale degli elementi individuati a scala regionale e provinciale, relazionandoli alle scelte di piano in ottica di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

L’elaborato REC-2 “Carta della Rete Verde comunale”, costruita sulla base degli elementi riportati nella carta del paesaggio e nella rete ecologica comunale, evidenzia che il paesaggio extraurbano è caratterizzato prevalentemente da aree boscate che coprono gran parte del territorio. In particolare, risultano di maggior rilievo paesistico quelle a sud e sud-est, che coincidono con quelle non trasformabili e incluse in *Ambiti ad elevata naturalità* dal PTCP della Provincia di Brescia. Il sistema agricolo fa riferimento agli *Ambiti agricoli localizzati su versante, crinale e altopiano* e interessa in particolare la zona centrale e nord del territorio comunale. Il sistema delle connessioni ecofruitive si articola lungo due direttrici principali: la direttrice est-ovest e la direttrice nord-sud.

### **Considerazioni paesaggistiche**

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

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

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

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

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

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

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

### **Ambiti di Trasformazione**

Le previsioni di trasformazione individuate dal Documento di Piano del PGT in esame insistono prevalentemente su suolo libero e interessano una superficie territoriale complessiva di circa 16.500 mq su cui è prevista una capacità edificatoria stimata, destinata principalmente a residenza, di oltre 17.000 mc, alla quale si aggiunge la capacità edificatoria derivante dai comparti e lotti liberi del Piano delle Regole.

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

A fronte di 8 ambiti del Piano vigente riclassificati come aree agricole (rif. elaborato DP-6), vengono introdotti 5 nuovi ambiti di trasformazione (AT.11 – AT.12 – AT.13 – AT.14 – AT.15) e vengono riconfermati 10 ambiti di trasformazione, per i quali, ad eccezione dell'ambito di rigenerazione urbana AT.10, riguardante il recupero di un ex retificio in località Peschiera Maraglio, sono stati incrementati i parametri urbanistici relativi agli indici di edificabilità territoriale (IT) e alle altezze, senza alcuna differenziazione o eccezione in merito al contesto territoriale/paesaggistico di riferimento.

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

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

La DGR sopra richiamata evidenziava inoltre la criticità derivante dalla presenza di lotti liberi esterni al TUC considerati come ambiti di completamento anziché ambiti di trasformazione. Si rileva la medesima problematica in particolare per il lotto libero (LL) in località Carzano, che nel PGT vigente corrisponde all'ambito di trasformazione “ex LL4”, ricadente all'interno della fascia di tutela dei 300 m. dal lago.

Si sottolinea che la localizzazione degli ambiti di trasformazione AT.2, AT.3 e AT.12, in considerazione anche dell'ambito “ex LL4” sopra citato, contribuisce alla frammentazione degli spazi aperti, alterando l'impianto morfologico preesistente.

A tale proposito, si ricorda che gli “Indirizzi di tutela” del Piano Paesaggistico Regionale sottolineano l'importanza di garantire l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di preservare la massima continuità degli spazi aperti naturali, assicurare la fruizione visiva dei versanti stessi e delle cime sovrastanti, nonché mantenere sgombre le dorsali e i prati d'altitudine.

#### Rigenerazione urbana e territoriale

Tra gli obiettivi generali del nuovo Documento di Piano (rif. OG 5) è prevista la promozione di interventi di rigenerazione urbana finalizzati al *“recupero dell'ambiente costruito, al miglioramento della qualità urbana e alla valorizzazione del centro storico”*.

Nell'elaborato DP-1 “Sintesi delle previsioni di piano” è stato denominato “Ambito di rigenerazione urbana” il solo AT.10, con l'intento di recuperare gli immobili esistenti del vecchio retificio, insediando funzioni compatibili con il contesto territoriale della frazione Peschiera Maraglio. Si annota tuttavia che le modalità e i criteri di intervento previsti dalla scheda relativa all'ambito non fanno riferimento a particolari regole attuative incentrate sui contenuti della normativa regionale per la rigenerazione urbana (l.r. 18/2019).

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

Al riguardo si richiamano, quale valido riferimento alla riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi, i contenuti dell'art. 28 della normativa e la Parte IV degli Indirizzi di tutela del PPR.

Considerato, altresì, che tra gli obiettivi del Documento di Piano (rif. OS 5.2) si intende *“Agevolare interventi di riqualificazione e recupero del centro storico”*, si richiamano gli *Indirizzi di tutela* del Piano Paesaggistico in riferimento ai *“nuclei storici soggetti a perdita di identità e riconoscibilità”* per cui il piano in esame potrebbe

delineare una strategia orientata ad avviare processi di rigenerazione volti alla riqualificazione di tali ambiti di valore storico-architettonico e dello spazio pubblico annesso.

#### Ambiti di elevata naturalità

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

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

Tra gli obiettivi di tutela sopra citati, figurano: a) *"recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi"*; c) *"favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali"*; e) *"recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono"*;

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

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

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

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

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

#### Ambiti del sistema urbano – Piano delle Regole

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

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

Si riscontra inoltre come gli ambiti di cui all'art. 34 delle NTA, rubricato *"Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione"*, proprio in relazione alla loro collocazione a ridosso dei nuclei di antica formazione, possano rischiare di occludere completamente la visuale dal lago dei principali insediamenti storici, ovvero di quel

patrimonio architettonico di matrice storica, che, se pur in alcuni casi in condizioni di degrado/abbandono, rappresenta i valori identitari del territorio comunale (rif. elaborato PR1-a e PR-1b).

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

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

#### Ambito NP1 (località Carzano)

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

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

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

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

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

#### Viabilità in progetto

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

#### **Prescrizioni e indicazioni paesaggistiche**

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

- al fine di perfezionare i contenuti paesaggistici del PGT, in coerenza con le politiche di tutela del PPR, la *“Carta dei vincoli e criticità”* dovrà essere integrata con gli indirizzi dettati dagli articoli 19 “Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi”, del quale si evidenzia il riconoscimento di Monte Isola nel comma 10 del

medesimo articolo, e 17 “Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità” della normativa del PPR, prevedendo anche specifiche indicazioni nella parte normativa.

Inoltre, si chiede di inserire nella “*Carta dei vincoli e criticità*” il riferimento esplicito al D.M. 26/09/1959, che assoggetta a tutela l'intero territorio comunale di Monte Isola e correggere l'errata indicazione del D.Lgs. 42/2004 nell'elenco degli immobili e ambiti di interesse storico – artistico – culturale di cui all'artt. 10, 11 e 12.

- Integrare le schede degli Ambiti di Trasformazione con indicazioni più precise riguardo alle attenzioni paesaggistiche da seguire nella progettazione degli interventi, richiamando esplicitamente gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nella Parte V delle Norme Tecniche di Attuazione, con particolare riferimento all'obbligo di redazione di un “Piano Paesistico di Contesto” di cui al comma 4 dell'art. 60 e alle indicazioni sul rischio archeologico di cui al comma 3 dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Rivedere in riduzione i parametri urbanistici di edificabilità e di altezza degli ambiti di trasformazione, riportandoli a quelli del PGT vigente, al fine di non alterare la consolidata consistenza e percezione dell'edificato esistente e compromettere la complessiva unicità che Monte Isola rappresenta nel contesto regionale e sovraregionale.
- Gli ambiti di trasformazione AT.2, AT.3 e AT.12 e l'ambito “ex LL4” si collocano lungo un versante caratterizzato dal nucleo storico di Carzano, dalla Chiesa di San Giovanni Battista e dalla presenza di un'edificazione rada che si alterna ad aree verdi ed uliveti, con ampia visibilità da e verso il lago. L'impatto paesaggistico derivante dalla sommatoria di tali previsioni altera in maniera significativa il pregevole contesto in cui si prevede il loro inserimento. Tali ambiti contribuiscono inoltre alla frammentazione degli spazi aperti di costa e di mezza-costa, alterando l'impianto morfologico preesistente. Pertanto, si chiede di rivedere tali previsioni, riducendone significativamente le possibilità edificatorie sia in termini di superfici che di volumi, considerando anche l'eventuale stralcio di alcuni degli ambiti sopra indicati.
- Si chiede di stralciare dalle previsioni del piano l'ambito di trasformazione AT.13, in quanto non coerente con gli obiettivi e le disposizioni prescrittive normative del Piano Paesaggistico inerente agli “ambiti di elevata naturalità” (art. 17).
- Rivedere in riduzione i parametri e gli indici urbanistici degli ambiti del sistema urbano di cui agli artt. 33, 34, 35, 38 e 39 delle NTA del Piano delle Regole, che prevedono un incremento delle altezze e dei volumi per estese porzioni del tessuto consolidato, considerato che incrementi volumetrici sul patrimonio esistente sono già ammessi dall'art. 11 comma 5 della l.r. 12/2005 e correlata DGR 3508/2020. Gli interventi edilizi che implicano un incremento volumetrico consentito dalla suddetta norma regionale, considerata la tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 che interessa tutto il territorio comunale, dovranno essere valutati con particolare attenzione dalla competente Commissione per il paesaggio, al fine di salvaguardare il valore percettivo dell'edificato esistente e del suo rapporto di covisibilità da e verso il lago.
- Per l'ambito NP1, si chiede di ridurre significativamente la volumetria e l'altezza (prevedendo un'altezza non superiore a 2 piani fuori terra), privilegiando strutture leggere per il turismo e un armonico inserimento nel contesto naturalistico esistente, anche al fine di preservare la percezione da lago e verso lo stesso. In particolare, risulta opportuno sottoporre il progetto ad apposite indicazioni di inserimento paesaggistico secondo gli indirizzi della Parte V delle Norme Tecniche di Attuazione, considerando anche la presenza del percorso fruitivo-panoramico immediatamente a monte dell'intervento, dal quale è percepibile la prospiciente isola di Loreto.

Si forniscono, inoltre, le seguenti **indicazioni paesaggistiche**:

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

compromessi del paesaggio, disciplinandone l'uso e programmi di riqualificazione coerenti con gli obiettivi paesaggistici locali.

- Considerato che per l'ambito di trasformazione AT.15, destinato alla realizzazione di parcheggi, la scheda normativa rimanda a *"quanto definito dal progetto d'opera pubblica"*, si ritiene opportuno inserire già in fase di pianificazione indicazioni per l'adozione di soluzioni progettuali atte a favorire adeguate dotazioni arboree ed equipaggiamenti vegetazionali, a vantaggio della qualità ambientale complessiva del contesto.
- per quanto concerne l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici (ove ammessi), a titolo meramente collaborativo si rimanda alle *"Linee guida per l'integrazione del fotovoltaico in contesti di pregio storico e paesaggistico"*, pubblicate sul sito di Regione Lombardia nella sezione Paesaggio che forniscono primi suggerimenti e indicazioni progettuali, utili per garantire un corretto inserimento di tali impianti nel territorio comunale.

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

A titolo collaborativo, si segnala infine che:

- l'art. 60 "Verifica dell'incidenza dei progetti" delle Norme Tecniche di Attuazione andrebbe riformulato, limitandolo ai contenuti del comma 4, relativo alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto per le proposte di trasformazione soggette a Piano Attuativo (i commi 1-2-3 relativi all'esame paesistico dei progetti non hanno motivo di esistere, essendo l'intero territorio comunale sottoposto a vincoli paesaggistici di diversa natura); conseguentemente, aggiornare i riferimenti presenti nelle altre parti della normativa;
- nella scheda dell'ambito di trasformazione AT.14, nella sezione D-Modalità di intervento viene citato l'AT.16 anziché l'AT.15;
- nella scheda dell'ambito di trasformazione AT.15, nella descrizione viene citato l'AT.15 anziché l'AT.14.

## **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, 09/04/2024

Il funzionario  
Samuele Baganella

Il Dirigente  
Stefano Buratti