



INTERVENTO EDILIZIO SUL MONTE MADDALENA

PRATICA EDILIZIA PER RISTRUTTURAZIONE AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE CON SOSTITUZIONE DEL VIGNETO – PERMESSO DI COSTRUIRE PE3042/2022

In origine, con Permesso di Costruire n. 67730/2019 rilasciato il 28 marzo 2019, era stato autorizzato un intervento di ristrutturazione di un edificio ex rurale con cambio di destinazione d'uso da deposito a residenziale. L'effettivo avvio dei lavori è stato correttamente comunicato e accertato dagli uffici comunali nel dicembre 2022, consolidando di fatto la destinazione residenziale ai sensi della normativa vigente.

Successivamente, con Permesso di Costruire PE3042/2022 rilasciato il 15 giugno 2023, si è approvato un intervento più articolato di demolizione e ricostruzione con modifica di sedime, sagoma e prospetti, finalizzato anche al miglioramento sismico, energetico e paesaggistico del manufatto. L'intervento è stato correttamente qualificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, nel rispetto delle normative urbanistiche e edilizie vigenti.

Per quanto riguarda la Superficie Lorda di Pavimento (SLP), l'edificio preesistente disponeva di una superficie di 78,67 metri quadrati. In base all'art. 81 del Regolamento Attuativo del PGT, è stato concesso un incremento un tantum del 20%, portando la superficie a 93,42 metri quadrati, quindi ampiamente entro il limite massimo consentito di 94,40 metri quadrati.

Infatti l'area in questione si configura, dal punto di vista urbanistico, come "Rap - Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico-ambientale".

Occorre ricordare che nell'area di intervento era presente un vecchio impianto vitato, ormai fortemente degradato: con un'età di circa sessant'anni, il vigneto risultava abbandonato, invaso da rovi e infestanti, e con numerosi ceppi ormai morti. La rimozione del vigneto è stata configurata come sostituzione agronomica: ai sensi del punto A.14 dell'Allegato A del D.P.R. 31/2017, la sostituzione di piante con esemplari della stessa specie o di specie autoctone non richiede autorizzazione paesaggistica. Tuttavia, durante un sopralluogo effettuato il 11 ottobre 2024, l'Ufficio Vigilanza Edilizia del Comune ha riscontrato che il vigneto era stato rimosso senza immediato reimpianto, in difformità rispetto agli impegni paesaggistici assunti in sede di autorizzazione.

In conseguenza di ciò, con Ordinanza dirigenziale PG 423386/2024 del 20 dicembre 2024, è stata ordinata la rimessa in pristino dell'area, prevedendo come termine ultimo per il ripristino la conclusione dei lavori edilizi connessi al Permesso di Costruire PE3042/2022.

Nella memoria tecnica presentata dalla proprietà, è stato chiarito che il ripristino agronomico del vigneto non poteva avvenire contestualmente alle opere edilizie, essendo il terreno occupato da opere provvisorie di sicurezza, e pertanto verrà realizzato al termine del cantiere, mantenendo la varietà viticola e la modalità di allevamento storicamente presenti ("pergola bresciana").

Nel frattempo, i Carabinieri Forestali hanno svolto verifiche proprie, segnalando che la superficie vitata preesistente non risultava autorizzata secondo la normativa vitivinicola regionale. Pertanto, per procedere al reimpianto sarà necessario ottenere un'apposita autorizzazione dalla Regione Lombardia.

Relativamente alla sicurezza del sito, in data 25 aprile 2025 i Vigili del Fuoco sono intervenuti su segnalazione di residenti confinanti, preoccupati per il possibile dissesto del terreno a seguito della movimentazione. Qualora i Vigili del Fuoco formalizzassero l'esistenza di condizioni di pericolo, il Comune provvederà prontamente ad emettere un'ordinanza di messa in sicurezza, come previsto dalla normativa.