



AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749567
Tel 030/3749568

C.L.

Brescia, 04/02/2025

Al Comune di Desenzano del Garda

Alla cortese attenzione di:

- Autorità Competente
Ing. Pietro Vavassori
- Autorità Procedente
Arch. Cinzia Pasin

E p.c.

Settore delle Strade e dei Trasporti (Sede)

Alla c.a: arch. Pierpaola Archini - Dirigente

ing. Luisa Zavanella

Class: 7.4.6

Fasc: n. 11 – 2025

Rep: n. 1582 – 2025

**Oggetto: PRIMA CONFERENZA DI VALUTAZIONE DI VAS PER LA FORMAZIONE DEL
NUOVO DOCUMENTO DI PIANO (L.R. N. 12/2005 e s.m.i.) E INTEGRAZIONE
DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VIGENTE DEL COMUNE DI DESENZANO.**

Comunicazione.

Con riferimento alla Vs. nota relativa all'oggetto pervenuta allo scrivente Ente in data 14/01/2025, registrata al protocollo provinciale n. 6899/2025, vista la documentazione messa a disposizione sul sito SIVAS e ai fini della miglior definizione dei contenuti del rapporto ambientale e del progetto di piano da valutare, si ritiene opportuno rappresentare in via preliminare e a titolo collaborativo quanto segue, richiamando comunque all'attenzione di codesto Comune la DGR n. 1504 del 04.12.2023, recante l'aggiornamento dei criteri attuativi "Modalità per la pianificazione comunale", con cui la Regione ha fornito indicazioni fondamentali per consentire ai Comuni di predisporre il PGT in coerenza con il mutato e complesso quadro normativo che impatta sulla pianificazione urbanistica (si rinvia alla apposita scheda informativa reperibile sul sito istituzionale di Regione Lombardia).

Si precisa che alcuni contenuti della presente hanno carattere generale e standardizzato e potrebbero quindi non rilevare rispetto alla effettiva consistenza delle scelte di pianificazione.

1. Qualificazione della variante e Carta del consumo di suolo

Si ricorda che a seguito dell'entrata in vigore del PTR integrato ai sensi della legge regionale 31/2014 sulla riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione urbana, i PGT e le relative varianti devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati per contenere il consumo di suolo.

Inoltre, l'art. 5 della medesima legge prevede la possibilità per i Comuni di approvare o varianti a bilancio ecologico del suolo (BES) non superiore a zero o varianti in adeguamento diretto al PTR.

Si precisa che, stante la predisposizione di un nuovo Documento di Piano, è necessario redigere la **Carta del consumo di suolo**, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. e-bis della L.R. 12/2005, tenuto conto dei contenuti di cui al punto 4 (4.1 - 4.2 - 4.3) dei Criteri del

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
Protocollo N.0007942/2025 del 04/02/2025

E



AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749567
Tel 030/3749568

C.L.

TERITORIO

PTR integrato, rapportandosi alle soglie temporali T0 (02/12/14) e Tn (corrispondente all'attualità).

Si ricorda la necessità di individuare le aree che nello stato di fatto sono interessate da fenomeni di dismissione/abbandono o degrado urbanistico-edilizio, economico-sociale e ambientale, anche in funzione dell'individuazione delle aree di potenziale rigenerazione.

Si ricorda inoltre che nella nota inviata da Regione Lombardia a tutti i Comuni il 05/10/21 *"Indicazioni per la redazione e approvazione degli atti costituenti il PGT successivi all'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014"* è precisato che, nel caso di adeguamento diretto del PGT al PTR integrato – circostanza, questa, che dovrebbe emergere sin dalla fase di avvio del procedimento – è necessario il contestuale adeguamento del PGT alle disposizioni regionali in materia di invarianza idraulica (fatto salvo quanto previsto dall'art. 58-bis della L.R. 12/05), assetto idrogeologico, zonazione sismica e regolamento edilizio tipo.

2. Verifica del bilancio ecologico del suolo (BES)

La verifica del BES (art. 2, comma 1, lett. d - L.r. 31/2014) deve riguardare tutti gli atti del PGT (DdP PdR PdS) e deve essere svolta in modo analitico.

Si precisa infatti che non è sufficiente riportare i totali delle superfici per le quali si prospetta un cambio di stato fra le macro-voci in cui suddividere il territorio comunale ai fini del conteggio del consumo di suolo (agricolo o naturale/urbanizzato/urbanizzabile), ma è necessaria una rappresentazione puntuale, sia a livello cartografico che tabellare, delle singole aree interessate dal passaggio dall'una all'altra macro-voce, predisponendo apposite tavole di confronto tra le soglie temporali T0 e Tn (**Tavole del BES**).

Al proposito, si chiede di distinguere con campitura "trasparente" di differente colore gli areali riclassificati agricoli o naturali (ad esempio di colore verde) da quelli destinati a trasformare aree agricole o naturali (ad esempio di colore rosso).

3. Aspetti viabilistici provinciali

Laddove il progetto di piano prevedesse varianti aventi incidenza diretta o indiretta sulla viabilità provinciale si ritiene opportuno che tali ipotesi vengano sottoposte al preliminare esame dei competenti uffici provinciali e concordate quindi col Settore delle Strade e dei Trasporti di questa Provincia, che legge in copia. Si ricorda che per la redazione degli strumenti urbanistici comunali e loro varianti deve essere rappresentata cartograficamente la delimitazione del centro abitato e specificati in legenda gli estremi della deliberazione di approvazione della Giunta Comunale, così come nelle NTA del PGT saranno riportati i riferimenti normativi del Regolamento Viario Provinciale.

Si ricorda che la modifica delle fasce di rispetto stradale è una conseguenza della variazione del perimetro del centro abitato (come individuato con DGC) e non deriva dalla modifica del centro edificato o del tessuto urbano consolidato.

4. Rete ecologica e Aree protette

Si fa riferimento alla documentazione resa disponibile sul sito SIVAS della Regione Lombardia, ossia al documento di scoping ed alle schede identificative delle previsioni urbanistiche del DdP, ad integrazione di quanto già predisposto con il precedente avvio del procedimento di variante (2021).

La variante in corso, dovrà riferirsi al quadro conoscitivo inerente alla rete ecologica e rete verde sovraordinate indagato per il territorio di Desenzano, il quale evidenzia quanto segue:

- RER: il territorio è interessato a nord dal Lago, che costituisce Elemento di Primo Livello; sul resto del territorio, le valenze degli Elementi di Primo Livello interessano aree ad ovest e a sud, mentre Elementi di Secondo Livello sono presenti nella fascia mediana.



AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749567
Tel 030/3749568

C.L.

TERITORIO

Sono identificati 2 Varchi regionali ed è presente il Monumento Naturale Oasi San Francesco, il quale costituisce bacino di biodiversità locale.

- REP: a livello provinciale, la RER è stata dettagliata individuando gli "Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda" (Art. 46 Normativa del PTCP); il territorio urbanizzato appartiene agli "Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa" (Art. 51 Normativa del PTCP); alcune porzioni di territorio appartengono alle "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema" (Art. 48 Normativa del PTCP); a livello costiero sono stati individuati n. 3 Corridoi ecologici locali (Art. 50 Normativa del PTCP), e nell'entroterra sono presenti il Varco provinciale n. 57 ed i due varchi regionali sopra citati (Art. 52 Normativa del PTCP);

- Rete Verde paesaggistica: diverse aree sono interessate dagli "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale" (Rif. Art. 67 e segg. Normativa PTCP) ed è presente – ad ovest, sulle colline - il PLIS Parco del Corridoio Morenico Basso Garda Bresciano.

- E' presente il Monumento Naturale Oasi San Francesco, il quale costituisce notevole bacino di biodiversità locale ed habitat rifugio per specie protette.

Il territorio comunale non urbanizzato, pertanto, evidenzia una ricchezza ecopaesaggistica notevole, per la quale la normativa sovraordinata richiede attenzioni specifiche sia in termini di mitigazione che di compensazione ecologica, ove si interferiscano aree di consolidamento ecologico delle colline moreniche, aree di valore paesistico ambientale, o di ricostruzione polivalente dell'agroecosistema, ancorché non richiamate e dettagliate nella REC.

In relazione a quanto sopra, si richiama ciò che è stato rilevato nel precedente scoping (2021), completando l'analisi relativamente alla modifica del Documento di Piano, relativamente alle schede che illustrano le previsioni urbanistiche.

Nel merito si osserva che:

- gli estratti di contesto di ogni AT ad oggi non contemplano l'indagine di RER, REP e Rete Verde paesaggistica;

- nel box relativo alla check list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto delle azioni di Piano alla voce Compatibilità con la Rete Ecologica si fa riferimento alla sola REC e spesso – non considerando la rete ecologica sovraordinata - si afferma: "Nessuna interferenza con la rete ecologica – non si rilevano incongruenze". Parimenti, non ci sono riferimenti alla rete verde quale ambito agricolo di valore paesistico ambientale – ove interferita -.

A titolo di esempio, si rileva che alcuni ATR si sovrappongono (anche solo parzialmente) ad Elementi della RER di Primo Livello, o ad Ambiti di consolidamento ecologico delle Colline Moreniche, oppure ad Aree agricole di valore paesistico ambientale.

Nel merito, nonostante le leggere discrepanze metodologiche sopra rilevate, tendenzialmente sono previste mitigazioni e compensazioni ambientali (ossia di natura ecologica) in loco.

Si invita a predisporre, per la fase successiva, il coordinamento di tali azioni con le valenze di rete ecologica e rete verde sovraordinate, indicando il metodo con il quale si intende assicurare il riequilibrio ecologico delle aree sottratte alla permeabilità (Strain - BTC Ingegnoli, ecc).



**PROVINCIA
DI BRESCIA**

AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749567
Tel 030/3749568

C.L.

Con riferimento a tutto ciò che è stato rilevato anche nello scoping effettuato negli anni precedenti, la pianificazione territoriale locale dovrà essere raccordata anche alla Tavola di REC, inserendo nella medesima tutte le trasformazioni territoriali, in quanto costituiscono linite/barriera/frammentazione.

5. Altri temi

Si richiama l'attenzione sui seguenti tematismi:

- a) In merito agli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" (AAS), si rileva che il vigente PGT è dotato della tavola PRO6 "Ambiti Agricoli Strategici Comunali (art 15 comma 5 L.R. 12/2005 e s.m.i.)". Si ricorda che è necessario effettuare le verifiche del caso circa l'eventuale interferenza di nuove previsioni con il suddetto tematismo.
- b) Con riguardo alle varianti relative a modifiche di norme, classificazione, modalità di intervento e altro che interessano Nuclei di Antica Formazione, si richiamano gli indirizzi di tutela contenuti nella scheda dell'Elemento II.e.1 "Nuclei d'antica formazione" dell'allegato 1, "Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della Provincia di Brescia", alla Normativa del PTCP, rispetto ai quali si raccomanda una verifica della coerenza delle proposte;
- c) In relazione ad eventuali proposte di espansione per funzioni residenziali, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 81, comma 6, della normativa del PTCP relativamente alla tematica del "perimetro sensibile".
- d) Laddove si intenda apportare una nuova disciplina d'uso di edifici localizzati in zona agricola non più adibiti ad uso agricolo, ovvero ampliamenti di tali edifici, si ritiene opportuno che tale possibilità venga accompagnata da un'istruttoria che verifichi che i fabbricati non siano funzionali all'attività di alcuna azienda agricola e che risultino realmente dismessi secondo la normativa vigente. Tale approfondimento dovrà verificare la compatibilità territoriale dei nuovi usi, confrontando tale disciplina con il PTCP, ai fini della valutazione di compatibilità rispetto a taluni tematismi (ad es. AAS, varchi della rete ecologica, aspetti paesaggistici, aspetti insediativi).
- e) Per quanto concerne l'insediamento di nuove attività produttive per il trattamento dei rifiuti, si rimanda al vigente Programma regionale di gestione dei rifiuti (PRGR).
- f) Si ricorda fin d'ora la necessaria produzione della Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo, in cui sia asseverata la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante in esame e i contenuti dello studio geologico del PGT e del PGRA (Allegato 1 alla DGR Lombardia n. XI/6314 del 26/04/2022).

In ultimo, si ricorda che è necessario osservare le indicazioni fornite da Regione Lombardia in merito alle specifiche tecniche per la consegna digitale dei PGT entrate in vigore il 02/10/23 e che, sul sito regionale **SIVAS**, per ogni procedimento è presente una sezione adozione/approvazione in cui è possibile pubblicare la relativa documentazione.

Distinti saluti.

Il Direttore
Dott. Riccardo Davini

Documento firmato digitalmente

TERRITORIO



**PROVINCIA
DI BRESCIA**

AREA
DEL TERRITORIO

*SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE*

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749567
Tel 030/3749568

C.L.

TERRITORIO

Arch. Lina Alessandra Bonavetti
Responsabile Ufficio Urbanistica, Pianificazione Territoriale e VAS

Arch. Marco Pignataro
Tecnico Referente