



PROVINCIA  
DI BRESCIA

AREA  
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA  
PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE

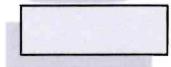
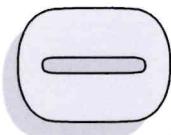
Via Milano, 13  
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

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

C.L.



TER  
RIT  
ORI

TER  
RIT  
ORI

Egr. Sig.  
SINDACO  
del COMUNE di  
25015 DESENZANO DEL GARDA BS

c.a. arch. Cinzia Pasin

Class. 7.4.5- Fascicolo n.08/2025- Rep.2508

**Oggetto: Valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e verifica del recepimento dei criteri ed indirizzi del PTR del Piano Attuativo in variante al PR Monte Alto, previsto dal vigente PGT di Desenzano del Garda, adottato con dCC n. 54 del 29.11.2024.**

**Trasmissione parere.**

Con la presente si trasmette la valutazione in oggetto specificata.

Si rammenta di inviare a questa Provincia, entro 15 giorni (art.15 c.8 Normativa PTCP) dall'avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale della Variante in oggetto, la seguente documentazione:

- elaborati della pratica definitivamente approvata, comprensivi delle modalità di recepimento del parere provinciale e di eventuali variazioni significative intercorse in sede di approvazione;
- deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione;
- o in alternativa, di comunicare il sito web dove è possibile consultare detti atti.

Cordiali saluti.

**Il Dirigente**  
**Dott. Riccardo Maria Davini**

Firmato digitalmente a termini di legge



Atto Dirigenziale n° 1046/2025

**SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
**Proposta n° 283/2025**

**OGGETTO: COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E VERIFICA DEL RECEPIMENTO DEI CRITERI ED INDIRIZZI DEL PTR DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PR MONTE ALTO, PREVISTO DAL VIGENTE PGT DI DESENZANO DEL GARDA, ADOTTATO CON DCC N. 54 DEL 29.11.2024 . PARERE.**

**IL DIRETTORE**

Dott. Riccardo Maria Davini

**Richiamato** il decreto del Presidente della Provincia n. 168 in data 02 maggio 2023 di conferimento dell'incarico di direzione dell'Area del Territorio, del Settore della Pianificazione Territoriale e del Settore Sviluppo Industriale e Paesaggio fino alla scadenza del mandato amministrativo del Presidente della Provincia;;

**Visto** l'art. 107 del D.lgs 18 Agosto 2000, n. 267, Testo Unico degli Enti Locali;

**Vista** la L.R. 12/05 e s.m.i. Legge per il governo del territorio;

**Richiamato** l'art. 15 della Normativa del PTCP della Provincia di Brescia approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/2014;

**Richiamata** la deliberazione della Giunta Provinciale n. 616 del 07/12/2004, recante Circolare contenente criteri, direttive e modulistica per l'emissione dei pareri di compatibilità al PTCP;

Documento Firmato Digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, verificabile almeno fino al 11-01-2027. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile alla url: <https://apps.urbi.it/padbardecode/>



**Richiamata** la deliberazione della Giunta Provinciale n. 47 del 21/02/2013 di modifica della Circolare sopracitata;

**Atteso che** nell'ambito della procedura di compatibilità con il PTCP, la Provincia è tenuta, ai sensi dell'Art. 5 c. 4 della LR 31/2014, ad effettuare la verifica del corretto recepimento nello strumento urbanistico comunale dei suddetti criteri ed indirizzi del PTR;

**Premesso che:**

- in data 07.02.2025 (protocollo provinciale 16598 di pari data) è pervenuta alla Provincia la richiesta di parere di compatibilità al PTCP inviata dal Comune di Desenzano del Garda e contestualmente è stata resa disponibile la relativa documentazione;
- in data 10.02.2025 la Provincia ha comunicato al Comune l'avvio del procedimento (protocollo provinciale n. 23744);

**Vista** la Relazione istruttoria predisposta in merito dall'ufficio Urbanistica, che, allegata al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale;

**Verificato** il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2025-2027, parte integrante del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) - Triennio 2025-2027, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 64 del 24/03/2025; sulla base della documentazione resa disponibile e per quanto di conoscenza, si dichiara che in relazione alla presente istruttoria non sussiste conflitto di interesse da parte del sottoscritto Funzionario tecnico istruttore.

**Preso atto che** il presente provvedimento è munito del parere previsto dall'articolo 147 bis del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267;

**DISPONE**

1. di esprimere la valutazione di compatibilità con il PTCP e la verifica del corretto recepimento dei criteri ed indirizzi del PTR in materia di consumo di suolo, del Piano Attuativo in variante al vigente PGT di Desenzano del Garda, per il PR denominato Monte Alto, nei termini di cui all'allegata Relazione istruttoria, per le motivazioni ivi espresse;
2. la trasmissione di copia del presente atto al Comune di Desenzano del Garda

Documento Firmato Digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, verificabile almeno fino al 11-01-2027. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile alla url: <https://appa.urbib.it/padBarcode/>



Avverso il presente atto può essere opposto ricorso al competente Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 (sessanta) giorni dalla piena conoscenza dello stesso ai sensi del Decreto Legislativo 2 Luglio 2010, n. 104 o mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 (centoventi) giorni ai sensi dell'articolo 9 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1199 del 24 Novembre 1971.

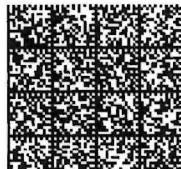
Il Direttore

RICCARDO DAVINI

Brescia, lì 27-03-2025

Documento Firmato Digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, verificabile almeno fino al 11-01-2027. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile alla url: <https://appa.urbib.it/padbarcode/>

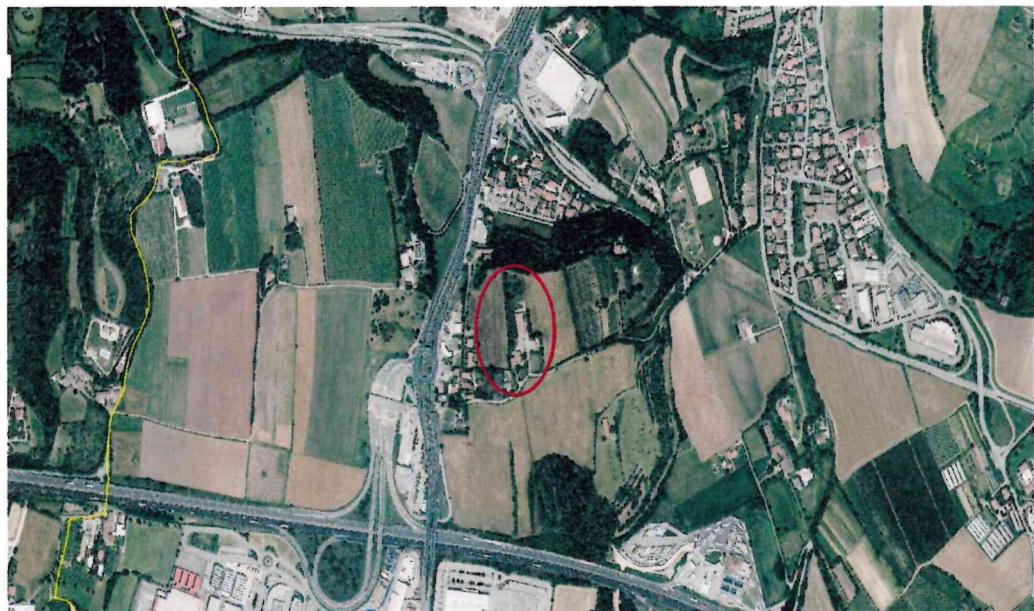




PROVINCIA DI BRESCIA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'  
CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

Verifica del recepimento dei criteri e degli indirizzi per il contenimento del consumo di suolo del PTR



**Relazione Istruttoria**

Comune:

**DESENZANO d/GARDA**

Tipologia dello strumento urbanistico:

PA in variante al PR Monte Alto proposto dalla Soc. Vezzola

Provvedimento di adozione:

D.C.C. n. 54 del 29.11.2024

Brescia, 26 marzo 2025

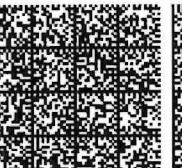
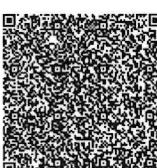
1

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, verificabile almeno fino al 01-10-2027. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile alla url: <https://apps.urb.i.it/padbarcode/>



INDICE

<b>1. INTRODUZIONE GENERALE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PROCEDURA AMMINISTRATIVA .....</b>	<b>4</b>
<b>4. ELABORATI ADOTTATI DAL COMUNE .....</b>	<b>4</b>
<b>5. CONTENUTI DELLA VARIANTE (IN SINTESI).....</b>	<b>4</b>
<b>6. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP .....</b>	<b>6</b>
<b>6.1 SISTEMA AMBIENTALE (TITOLO II PTCP) .....</b>	<b>6</b>
<b>6.1.1 Valutazione Ambientale Strategica (VAS).....</b>	<b>6</b>
<b>6.1.2 Ambiti a rischio – componente geologica.....</b>	<b>6</b>
<b>6.1.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale .....</b>	<b>7</b>
<b>6.1.4 Tutela della Risorsa Idrica .....</b>	<b>8</b>
<b>6.2 SISTEMA DEL PAESAGGIO E DEI BENI STORICI (TITOLO II PTCP) .....</b>	<b>9</b>
<b>6.3 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS) .....</b>	<b>10</b>
<b>6.4 SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>10</b>
<b>7. CONSUMO DI SUOLO.....</b>	<b>11</b>
<b>8. ASPETTI VIABILISTICI .....</b>	<b>11</b>
<b>9. CONCLUSIONI.....</b>	<b>11</b>

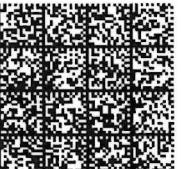
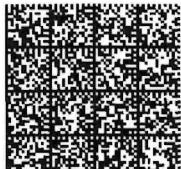


## 1. INTRODUZIONE GENERALE

La legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche prevede:

- che il documento di piano, il piano dei servizi ed il piano delle regole, nonché le loro varianti, contemporaneamente al deposito vengano trasmessi alla Provincia dotata di PTCP, la quale, garantendo il confronto con il Comune interessato, valuta la compatibilità del documento di piano con il PTCP stesso, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'art. 18 della legge regionale medesima (art. 13, commi 5 e 13);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano attuativo in variante agli atti di PGT (art. 14, comma 5);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano delle regole (o sua variante), che contenga rettifiche, precisazioni e miglioramenti alla individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale (art. 15, comma 5);
- che la Provincia valuti la compatibilità dei PGT con i contenuti dei piani territoriali d'area (art. 20, comma 6);
- che la Provincia verifichi la compatibilità con il PTCP anche in relazione ai programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, sia aventi rilevanza regionale, per gli aspetti di carattere sovracomunale del PTCP stesso (art. 92, comma 7), sia non aventi rilevanza regionale (art. 92, comma 8);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del progetto presentato allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) risultante in contrasto con il PGT (art. 97, comma 1);
- che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa Provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati dal piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti (art. 18, comma 1);
- che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP (art. 18, comma 2):
  - a) *le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art.77;*
  - b) *l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;*
  - c) *la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, (ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) fino alla approvazione del PGT;*
  - d) *l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscano alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.*

La Provincia, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 31/2014, nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità con il PTCP verifica il corretto recepimento dei criteri ed indirizzi per il contenimento del consumo di suolo del PTR.



## 2. PREMESSA

La Provincia di Brescia, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/2014, ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il cui avviso di definitiva approvazione è stato pubblicato in data 05/11/2014 sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 45.

Il Comune di Desenzano del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione del consiliare n. 75 del 18 ottobre 2016 e approvato definitivamente con deliberazione di consiliare n. 13 del 24 marzo 2017, efficace dal 28/06/2017 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 28/06/2017).

La presente relazione istruttoria attiene alla valutazione di compatibilità della variante al PGT adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 29.11.2024, dandosi atto che è stata condotta sugli elaborati e sugli elementi dimostrativi forniti dal Comune, al quale competono le verifiche in ordine alla legittimità degli atti in valutazione; gli estratti cartografici qui contenuti sono desunti dalla documentazione tecnica pubblicata e resa disponibile.

## 3. PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Si rassegnano di seguito i principali atti intervenuti nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità con il PTCP della variante urbanistica comunale in corso:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 313 del 14/11/2023 è stato dato avvio al procedimento amministrativo e alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano di Recupero denominato "Monte Alto" in variante al vigente Piano di Governo del Territorio;
- con provvedimento di VAS del 21/03/2024 con Prot. n. 19334, l'Autorità Competente ha decretato di assoggettare la "proposta di Piano Attuativo P.R. Monte Alto in variante al PGT" alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica-VAS;
- con prot. n. 44631 del 22.07.2024 l'Autorità Competente ha reso il Parere positivo motivato di VAS;
- in data 07.02.2025 (protocollo provinciale 16598 di pari data) è pervenuta alla Provincia la richiesta di parere di compatibilità al PTCP inviata dal Comune di Desenzano del Garda e contestualmente è stata resa disponibile la relativa documentazione;
- in data 10.02.2025 la Provincia ha comunicato al Comune l'avvio del procedimento (protocollo provinciale n. 23744);

## 4. ELABORATI ADOTTATI DAL COMUNE

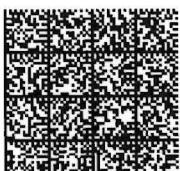
L'istruttoria per la valutazione di compatibilità è condotta sulla base della documentazione adottata e messa a disposizione dall'Ente richiedente di cui alla D.C.C. n. 54 del 29.11.2024.

## 5. CONTENUTI DELLA VARIANTE (IN SINTESI)

Il Piano Attuativo ora in valutazione relativo ad un Piano di Recupero già previsto dal vigente PGT, è relativo ad un intervento di ricomposizione volumetrica generato dalla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con destinazioni miste residenziale/produttiva, al fine di realizzare un nuovo edificio ad uso esclusivamente direzionale.

L'area ricompresa nel Piano Attuativo di Recupero proposto ha un'estensione complessiva di circa mq 11.863, su cui insistono anche immobili di tipologia mista (residenziale, magazzini, uffici), su un'area identificata al Fg. 32, mappali n. 15 e 434/P, del NCT in via Monte Alto.

Il lotto interessato è individuato nel Piano delle Regole del PGT vigente parte come ambito residenziale a bassa densità (art. 33 della N.T.A.) e parte come area agricola di tutela dell'abitato e gli immobili ivi presenti sono indicati come non agricoli (art. 40 delle N.T.A.).



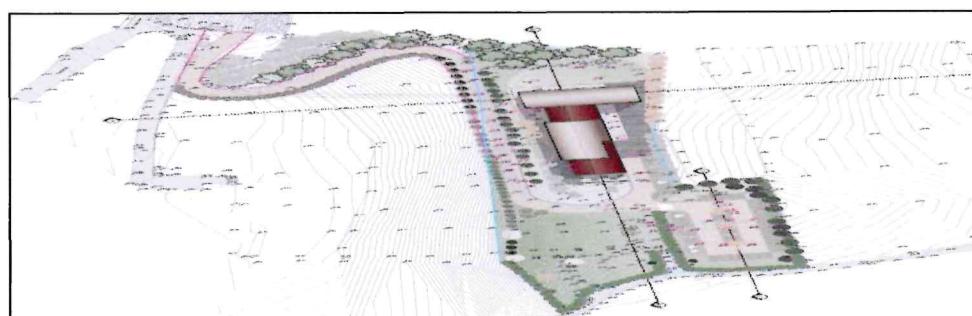
Dalla documentazione tecnica posta a corredo della variante si evince che la superficie territoriale dell'area interessata dal Piano di recupero proposto è composta da mq. 10.092 a destinazione Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico (art 37- ter, NTA) e da mq 1.771 come ambiti residenziali a bassa densità (art 33 NTA); all'interno di tale area le superfici già edificate o che comunque sono state oggetto di edificazione nel passato e ora parzialmente fatiscenti sono complessivamente circa mq 1489.



Per quanto attiene le aree, dalla cartografia sopra richiamata si evincono i seguenti lotti:

il lotto A1 risulta edificato e classificato come "Ambito residenziale a bassa densità"; il lotto A2 è edificato e ricompreso nelle "Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico". I fabbricati sono riconosciuti dal piano delle regole come "Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola" e sottoposti alla disciplina prevista dall'art. 40 delle NTA; gli interventi ammessi per tali edifici sono la ristrutturazione, la ricostruzione e l'ampliamento con trasposizione volumi;

L'edificio di dimensioni maggiori posto all'interno del lotto A2 è ulteriormente classificato come "Cascine/patrimonio edilizio esterno al TUC" al quale si applica la disciplina di cui all'articolo 39 delle NTA- Insediamenti di origine rurale di valore storico, che a sua volta rimanda ai contenuti dell'articolo 30 "Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione"; risulta sottoposto ad "interventi di quinto livello", attraverso i quali è possibile la demolizione e ricostruzione con revisione impianto morfologico e tipologico, con il solo mantenimento dell'assonanza materica e delle modalità aggregative, in coerenza con quanto previsto per gli edifici dismessi dall'attività agricola.



Il Piano di Recupero previsto dal vigente PGT consente la possibilità di realizzare un “Complesso di uffici” per il 30% del peso insediativo, mentre la variante in valutazione, propone l’aumento della percentuale della prevista destinazione d’uso ad uffici al 100% eliminando quindi altre destinazioni funzionali.

Il progetto ora proposto prevede la demolizione di tutti i fabbricati e l’accorpamento delle relative superfici in un unico volume.



## 6. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP

### 6.1 Sistema Ambientale (Titolo II PTCP)

#### 6.1.1 Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

In relazione alla variante al PGT in esame è stata espletata la procedura di Verifica di VAS nell’ambito della quale la Provincia ha espresso il proprio parere con atto n. 3901/2023 del 22.12.2023.

A seguito dell’assoggettamento alla VAS (atto prot. n. 19334 del 21.03.2024) la Provincia ha reso il proprio parere con provvedimento n. 2094 del 17.06.2024.

L’autorità competente per la VAS in data 22.07.2024, pg. n. 44631 ha formulato il Parere positivo motivato di VAS, rimandando al rispetto delle prescrizioni ivi contenute.

#### 6.1.2 Ambiti a rischio – componente geologica

Il PTCP detta disposizioni in materia di tutela dell’assetto idrogeologico e idraulico e tutela del suolo, di prevenzione del rischio sismico, di rischi industriali (artt. 36-38 PTCP).

Relativamente alla componente geologica, idrogeologica e sismica, alla documentazione tecnica di variante è stata allegata la dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28/12/2000, n° 445), la quale assevera: 1- la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio;2- la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti. (allegato 1 alla dgr XI/6314 del 26/04/2022).



Si ricorda che tale documentazione non sostituisce le indagini e gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 17 gennaio 2018 (Aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni") previste nella scheda dell'ambito in esame.

#### **6.1.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale**

Il PTCP recepisce gli elementi della Rete Ecologica Regionale (RER) e li declina alla scala locale, sia attraverso la Rete Ecologica Provinciale (REP) sia dettando gli indirizzi per la costruzione delle singole Reti Ecologiche Comunali (REC).

Di seguito si riporta il parere dell'Ufficio Rete Ecologica ed Aree Protette reso ai sensi della L.R. 86/83, aggiornata dalla L.R. 12/2011, e della DGR n. 8515/2008 come modificata dalla DGR 10962/2009, ed al Comunicato regionale 27 febbraio 2012, n. 25.

##### **"Premessa**

*Si intende qui integralmente richiamato il Quadro conoscitivo dell'area oggetto di PA ed indagato nella precedente fase istruttoria, il quale ha evidenziato la sua forte sensibilità sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico.*

##### **Osservazioni istruttorie**

*Come precedentemente rilevato, la documentazione predisposta dal proponente, ha correttamente indagato ed approfondito l'evoluzione paesaggistica del contesto, individuando le invarianti delle componenti il paesaggio che si sono mantenute nel tempo secondo soglie temporali a partire dal secolo scorso.*

*Ciò ha condotto ad una scelta progettuale di mitigazione visiva fondata sulla conservazione ed implementazione della componente vegetazionale esistente assicurando, al contempo:*

- di evitare la frammentazione di questa porzione di territorio, peraltro appartenente alle colline moreniche del Garda ed oggetto di attenzione;*
- un adeguato inserimento del nuovo edificio nel paesaggio circostante;*
- un efficace riequilibrio del valore ecologico dell'area.*

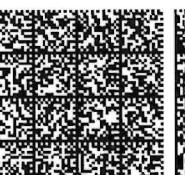
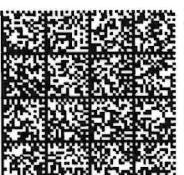
*Giova qui richiamare la proposta di mitigazione, "letta" secondo i valori ecologici e paesaggistici che la sottendono, attraverso azioni che consentono di:*

- incrementare la zona boschata a nord con specie appartenenti alle esistenti (specie miste di roverella, orniello, carpino nero ed acero);*
- confermare i filari esistenti, integrandoli per consentire sia la mitigazione del volume edificato (acero campestre e pioppo nero), sia per accompagnare i viali di ingresso (cipressi) ;*
- prevedere la messa a dimora di siepi per accompagnare le recinzioni ed i confini di proprietà (come segni storici che delimitavano le stanze agrarie). Le siepi, inoltre, sono previste con due diverse funzioni percettive: quella alta, quale barriera visiva, e quella bassa, posta a cornice di vedute lontane;*
- utilizzare il "segno" del cipresso isolato, quale presenza tridimensionale a sottolineare zone di limite, accesso, o confine.*

*Sono previste pavimentazioni drenanti e l'utilizzo di erbablock per gli stalli del parcheggio, concorrendo a diminuire l'isola di calore propria delle aree urbanizzate ed asfaltate.*

*Nella Relazione Piano di contesto sono state sintetizzate ulteriori valenze, a conferma della piena consapevolezza dell'importanza che riveste la componente ecologica ed ecosistemica nel progetto di mitigazione:*

*"(...) le descritte opere di mitigazione paesaggistica svolgono anche una precisa funzione ambientale ed ecologica: la presenza di verde, sia esso di tipo urbano o periurbano (...) riveste un importante ruolo anche dal punto di vista della continuità e della funzionalità ambientale del territorio, assumendo di fatto il ruolo di "corridoi ecologici". Il sistema delle infrastrutture verdi può determinare effetti positivi per la lotta ai cambiamenti climatici e per il*



*ristabilimento della qualità delle matrici ambientali, aria, acque, suolo (mitigazione dell'effetto "isole di calore", assimilazione e stoccaggio della CO<sub>2</sub>, regolazione del deflusso idrico, assorbimento di inquinanti gassosi e del particolato, riduzione dell'inquinamento acustico), per la protezione della biodiversità (fornendo nicchie ecologiche ed opportunità di spostamento per molte specie, in particolare uccelli ed insetti) ed anche dal punto di vista economico (per la capacità di contenimento del dissesto idrogeologico e per l'aumento di valore degli immobili in prossimità di aree verdi o con verde privato)."*

*Nell'ottica di evidenziare l'effettiva sostenibilità della pianificazione urbanistica, a cui si giunge attraverso la conservazione e lo sviluppo della rete ecologica e rete verde locali, si ritiene possa essere di grande utilità al Comune di Desenzano l'ipotesi di predisporre uno specifico elaborato (nella successiva fase dell'atto abilitativo), che attesti la stima dei benefici ecologici ed ambientali in rapporto alle caratteristiche delle specie proposte.*

*In merito si ritiene che il progetto, così come integrato, sia pienamente coerente con gli obiettivi di conservazione ed implementazione della componente vegetazionale previsti dalla rete ecologica e dalla rete verde paesaggistica sovraordinate e che la necessità di mitigazione ecologica, così come proposta, possa adempiere anche alla necessità di compensazione ecologica.*

*Inoltre, l'aumento dell'equipaggiamento vegetazionale in loco, unitamente all'alternanza di aree mantenute a prato, consente di aumentare il grado di biodiversità dell'area.*

*Come richiesto, sono state predisposte la Relazione descrittiva (ossia la Relazione Piano di contesto) e la planimetria di mitigazione e compensazione eco – paesaggistica (Vedi Tav. EP03-024) che, essendo a scala adeguata, permette di risalire al numero e sesto di impianto delle specie da mettere a dimora.*

*Entrambe saranno indicate alla bozza di convenzione urbanistica quali elaborati progettuali dei quali assicurare la piena realizzazione. All'art. 14 dello schema di convenzione urbanistica, appositamente previsto affinché le mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute siano realizzate secondo il progetto allegato, dovranno essere esplicitati gli allegati sopra indicati, in luogo della planimetria generica attualmente citata (EP03) venga assicurato il pieno attecchimento delle specie con la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero verificarsi entro 3 anni dalla messa a dimora.*

#### **Parere finale**

*Il progetto di mitigazione e compensazione ecologica in loco predisposto per il Piano Attuativo, risponde agli indirizzi ed agli obiettivi di conservazione ed implementazione della componente vegetazionale del PTCP vigente, ovvero anche a garantire la piena sostenibilità dell'intervento, a condizione che siano conseguite le azioni progettate. **Si prescrive, pertanto:***

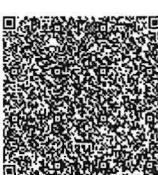
- *l'inserimento degli elaborati progettuali denominati Relazione Piano di contesto e Progetto mitigazioni Piano di contesto (Tav. EP03-024) nella Convenzione urbanistica, esplicitandoli nell'Art. 14;*
- *la realizzazione del progetto di cui agli allegati sopra citati.*

*Si raccomanda, altresì, la trasmissione alla Provincia della documentazione fotografica ante e post operam di quanto realizzato, sia per inserire il progetto in un Abaco di Buone Pratiche, sia al fine di consentire il monitoraggio della conservazione della Rete Ecologica e della Rete Verde paesaggistica provinciali.*

#### **6.1.4 Tutela della Risorsa Idrica**

Ai fini della tutela e gestione delle risorse idriche il PTCP, in coerenza con quanto stabilito dal Programma Regionale di Tutela e Uso delle Acque (PTUA), persegue la finalità, tra l'altro, di evitare la contaminazione delle falde, anche superficiali.

Per quanto attiene invece al principio di invarianza idraulica ed idrogeologica, si richiama il Regolamento Regionale n. 7 del 23.11.2017 che si occupa della gestione delle acque meteoriche non contaminate, al fine di



diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo quindi l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi.

Ai sensi dell'art. 58 bis della l.r. 12/2005 sono infatti soggetti al principio di invarianza idraulica ed idrogeologica gli interventi edilizi definiti dall'art. 3, comma 1, lett. d), e) ed f) del d.P.R. 380/2001 (ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica) e tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione.

Per quanto attiene alla proposta di variante in argomento, alla documentazione progettuale è stata allegata la documentazione progettuale e l'asseverazione del professionista in merito alla conformità del progetto ai contenuti del regolamento RR n.7/2017 e s.m.i. nelle quali si evidenzia che l'intervento prevede l'infiltrazione come mezzo per gestire le acque pluviali.

## 6.2 Sistema del Paesaggio e dei beni storici (Titolo II PTCP)

Per quanto attiene i Sistemi territoriali del PTCP, la tavola 2.1 individua le unità tipologiche di paesaggio nonché gli ambiti ed elementi di interesse storico-paesistico e naturalistico-ambientale. Essi costituiscono riferimento per l'attuazione della rete verde in relazione alle principali strutture idro-geomorfologiche e di uso del suolo riferibili alle identità storico-culturali, naturali, insediative e del paesaggio.

La tavola 2.2 individua gli ambiti, i sistemi e gli elementi assoggettati a regime di tutela paesistica, rapportandosi in particolare al PPR.

I sistemi ed elementi del paesaggio sono identificati in relazione ai 4 ambiti previsti all'art. 62 (di prevalente valore naturale, storico-culturale, simbolico-sociale e fruitivo-percettivo) per i quali il PTCP, all'Allegato I della Normativa "Il sistema del paesaggio e dei beni storici", individua caratteri identificativi, elementi di criticità e indirizzi di tutela volti a preservare i valori paesaggistici presenti e a governare le trasformazioni del territorio in un'ottica di sostenibilità.

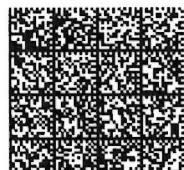
Relativamente alla componente paesaggistica del PTCP si rileva che l'area d'intervento appartiene alla porzione di territorio comunale interessata, come evidenzia la Tav. 2.1 del piano provinciale, dall'Unità di paesaggio Fascia Rivierasca e colline Moreniche del garda; "Questa UdP comprende una serie molto variabile di paesaggi che si caratterizzano però tutti per la presenza del Benaco. Si passa dalle scogliere a picco sul lago di Limone sul Garda a nord, ai versanti terrazzati e coltivati a olivo che caratterizzano la sponda gardesana fino a Salò dove comincia la fascia delle colline moreniche che fanno da corona alla parte bassa del lago.

La fascia delle colline moreniche è caratterizzata dal paesaggio agrario con una forte presenza di elementi naturali; qui all'olivo si affianca la coltivazione della vite. Da Toscolano Maderno in poi il fronte lago si presenta, salvo piccolissime interruzioni, completamente insediato. Nella zona di Mannerba e di Desenzano del Garda si assiste poi a una diffusa e caotica urbanizzazione che sta minando l'integrità paesaggistica dell'area. ...."

Nella Tavola 2.2 Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio del PTCP, l'area oggetto di variante è interessata da un servizio consolidato di livello sovracomunale (area edificata) e dall'elemento del paesaggio: Cordoni morenicci, morfologie glaciali, morfologie lacustri (I.a.2).



L'analisi Paesistica comunale vigente classifica l'area oggetto della proposta di variante nella "Classe 4 – sensibilità paesistica alta".



L'intervento si realizzerà all'interno di un ambito già parzialmente trasformato e, anche in considerazione dell'alta sensibilità paesistica del luogo, la nuova struttura proposta, così come determinata dalla sommatoria dei volumi già esistenti che vengono in parte traslati, per la sua vicinanza al sistema viario principale che ha fortemente antropizzato tutta la zona, nonché per le sue dimensioni e i materiali utilizzati, intende ridurre il più possibile il suo impatto nel paesaggio circostante.

Per la valutazione dell'impatto paesistico del progetto proposto sono stati analizzati il carattere Morfologico/Strutturale come appartenenza/contiguità ai sistemi paesistici, il carattere Vedutistico, come appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale, ed il carattere Simbolico, come appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.

Dall'analisi dei caratteri sopra evidenziati e per un migliore inserimento paesaggistico, il progetto propone già una congrua mitigazione, per la quale si rimanda alle misure di mitigazione ambientale di cui al punto 1.3 della presente relazione istruttoria.

### 6.3 Ambiti destinati all'Attività Agricola di Interesse Strategico (AAS)

L'ambito interessato dalla proposta di variante in esame non interferisce ne è interessato dalla individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) di cui alla tavola 5 del PTCP.

### 6.4 Sistema insediativo

Il PTCP, ad integrazione dei propri macro-obiettivi, definisce per il sistema insediativo una nutrita serie di obiettivi generali e specifici (art. 78).

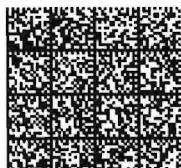
Costituiscono obiettivi generali i seguenti:

- a) Rafforzare l'assetto insediativo policentrico valorizzando le identità locali, le capacità produttive e assicurando un'organizzazione delle attività economiche e dei servizi su base sovracomunale;
- b) orientare il dimensionamento degli strumenti urbanistici comunali al soddisfacimento delle effettive esigenze di sviluppo per le funzioni residenziali, produttive e di servizio;
- c) contenere il consumo di suolo e i fenomeni di dispersione insediativa e di saldatura tra aree urbane;
- d) orientare lo sviluppo insediativo nel rispetto delle vocazioni del territorio e dei caratteri del paesaggio;
- e) migliorare la competitività del sistema produttivo industriale;
- f) potenziare l'offerta turistica nel rispetto delle peculiarità dei territori locali;
- g) qualificare le aree urbane.

Nella Tavola 1.2 "Struttura e mobilità del PTCP, viene riportato il sistema insediativo comunale costituito nello specifico da: "Nuclei di antica formazione", "Ambiti a prevalente destinazione residenziale", Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale", "Ambiti a prevalente destinazione produttiva"; vengono inoltre rappresentati i tracciati della viabilità primaria e della ferrovia nonché i nuclei storici.

Nella Tavola 1.1 "Struttura e mobilità del PTCP, viene riportato il sistema insediativo comunale costituito nello specifico da: "Nuclei di antica formazione", "Ambiti a prevalente destinazione residenziale", Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale", "Ambiti a prevalente destinazione produttiva"; vengono inoltre rappresentati i tracciati della viabilità primaria e della ferrovia.

Il progetto proposto, che è relativo ad un piano di Recupero già previsto dal vigente PGT, prevede la demolizione di tutti i fabbricati e, utilizzando anche volumetrie di quelli fatiscenti e/o già crollati, l'unione delle relative superfici in un unico corpo, che verrà destinato ad uffici e a cui si accederà dalla via Mantova, sul lato Ovest della proprietà, tramite un accesso carraio esistente. I parcheggi privati pertinenziali verranno realizzati sul lato Sud, il nuovo fabbricato verrà traslato verso nord rispetto al magazzino esistente. Sia la localizzazione dei parcheggi che



il nuovo fabbricato avverrà senza occupare le aree verdi ma mantenendo le stesse all'interno dell'area già individuata come urbanizzata nelle tavole del PGT vigente ( tav.DP09.4).

## 7. CONSUMO DI SUOLO

La proposta di variante in valutazione, per quanto attiene la parte edilizia del Piano di Recupero, di per se non determinerebbe nuovo consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014 in quanto l'area del PR era già oggetto della previsione al 02.12.2014 ( dCC n. 01 del 24.04.2012, BURL n. 38 del 19/09/2012) data di entrata in vigore della normativa regionale.

Con la variante però viene introdotta su area attigua a quella del PR una nuova strada di accesso (circa 1050 mq), per la quale si determina nuovo consumo di suolo ai sensi della lr 31/2014.

Lo stesso nuovo consumo di suolo sembra però potersi ritenere compensato dalla variante valutata da questa Provincia nel 2017, che prevedeva una riduzione del consumo di suolo di circa 49.000 mq.

Sul punto il Comune di Desenzano del Garda, nell'ambito della variante generale in corso, **dovrà provvedere, nell'ambito di quanto previsto dai medesimi Criteri, ad un puntuale conteggio delle superfici per le quali è intervenuto un cambio di stato fra le macro voci "urbanizzato/urbanizzabile/agricolo o naturale" nelle varanti introdotte successivamente al 02/12/2014.**

## 8. ASPETTI VIABILISTICI

Il PTCP definisce l'assetto generale delle maggiori infrastrutture di mobilità in rapporto all'assetto del territorio provinciale, prevedendo che la pianificazione comunale recepisca le infrastrutture rappresentate nelle tavole 1.1 e 1.2 e le connesse misure di salvaguardia (artt. 19, 20, 23 PTCP).

Il lotto interessato dall'intervento urbanistico è limitrofo all'edificato della località Montealto, a ridosso del cappello di Desenzano sull'autostrada A4; si affaccia sulla viabilità sovracomunale costituita dalla SPBS 567 del Benaco. L'area presenta due accessi esistenti, il primo da sud sulla via Monte Alto il secondo ingresso avviene da via Mantova, attraverso la rampa di uscita per l'autostrada.

## 9. CONCLUSIONI

Nel premettere che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP e di e verifica del recepimento dei criteri ed indirizzi del Piano Territoriale Regionale (PTR) concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti e richiamate le previsioni aventi efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti di PGT, in merito alla Variante in esame, sulla base delle risultanze istruttorie, si propone valutazione favorevole con il PTCP e di verifica del corretto recepimento dei criteri ed indirizzi del PTR, condizionata al recepimento delle prescrizioni indicate in grassetto sottolineato al cap. 6.1.3-Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale.

Sono inoltre presenti indicazioni e raccomandazioni rese in grassetto ai cap. 6.1.3-Ambiente Biotico e Rete Ecologica Provinciale e 7-consumo di suolo che si chiede di accogliere in sede di approvazione.

*Responsabile del Procedimento  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Dott. Arch. Gianfranco Comincini*

