



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

Al Responsabile  
dell'Area Tecnica  
del Comune di  
25050 PASSIRANO (Bs)

c.a. Ing. Ugo Messali

Class. 7.4.5- Fascicolo n.54/2025 – Rep.13137/2025

**Oggetto: Comune di Passirano, procedimento di Valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e PTRA Franciacorta e di verifica del corretto recepimento dei criteri ed indirizzi del PTR integrato ai sensi della l.r. n. 31/2014, del SUAP proposto dalla Soc. FASTNED ITALIA Srl in variante al vigente PGT. Trasmissione valutazione.**

Con la presente si trasmette la valutazione di compatibilità con il PTCP e di verifica del corretto recepimento dei criteri e indirizzi del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 della variante in oggetto.

Si rammenta di inviare, entro 15 gg (ai sensi art. 15 c.8 Normativa PTCP) dall'avvenuta pubblicazione sul BURL dell'avviso di avvenuta approvazione, a questa Provincia la seguente documentazione:

- elaborati della variante 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.

Tale richiesta permetterà all'Ente scrivente di verificare l'ottemperanza alla valutazione di compatibilità anche in relazione all'accoglimento di eventuali osservazioni.

Cordiali saluti.

**Il Dirigente  
Dott. Riccardo Maria Davini**

Firmato digitalmente a termini di legge





Atto Dirigenziale n. 4220 / 2025

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Proposta n. 1127 / 2025

**OGGETTO: COMUNE DI PASSIRANO, PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E PTR FRANCIACORTA E DI VERIFICA DEL CORRETTO RECEPIMENTO DEI CRITERI ED INDIRIZZI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) INTEGRATO AI SENSI DELLA LR N. 31/2014, DELL'ART. 13 DELLA LR 12/2005 E S.M.I. DEL PROGETTO PROPOSTO ALLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) DALLA SOC. FASTNED ITALIA SRL IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT).**

**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;

**Richiamata** la deliberazione della Giunta Provinciale n. 47 del 21/02/2013 di modificazione 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:**

Documento firmato digitalmente

Comune di Passirano Prot. n. 0022937 del 18-12-2025 arrivo Cat6 CL.2 Fascicolo



- con deliberazione di Giunta Comunale n. 71 del 26.06.2025 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS dell'istanza di SUAP in variante al vigente PGT relativa al progetto di realizzazione di una nuova stazione di servizio per la ricarica dei veicoli elettrici in via vallosa snc, depositata dalla società Fastned Italia srl;
- a seguito dei pareri acquisiti dalle autorità competenti, l'Autorità Competente per la VAS con proprio Atto del 30.10.2025, pg. n. 19765 ha escluso dalla VAS la variante mediante SUAP presentata dalla Soc. Fastned Italia srl;
- con nota pervenuta in data 19.11.2025, pg. n. 224345 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Passirano ha indetto la conferenza dei servizi per l'approvazione del SUAP, in variante al vigente PGT, proposto dalla Soc. Fastned Italia srl mettendo al contempo a disposizione la pertinente documentazione.

**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;

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

## DISPONE

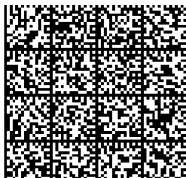
1. di esprimere la valutazione di compatibilità con il PTCP e con il PTR Franciacorta e di verifica del corretto recepimento dei criteri ed indirizzi del PTR in materia di consumo di suolo, della variante in oggetto mediante il SUAP proposto dalla Soc. Fastned Italia srl, nei termini di cui all'allegata Relazione istruttoria, per le motivazioni ivi espresse;
2. la trasmissione di copia del presente atto al Comune di Passirano.

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, li 18-12-2025

Documento firmato digitalmente





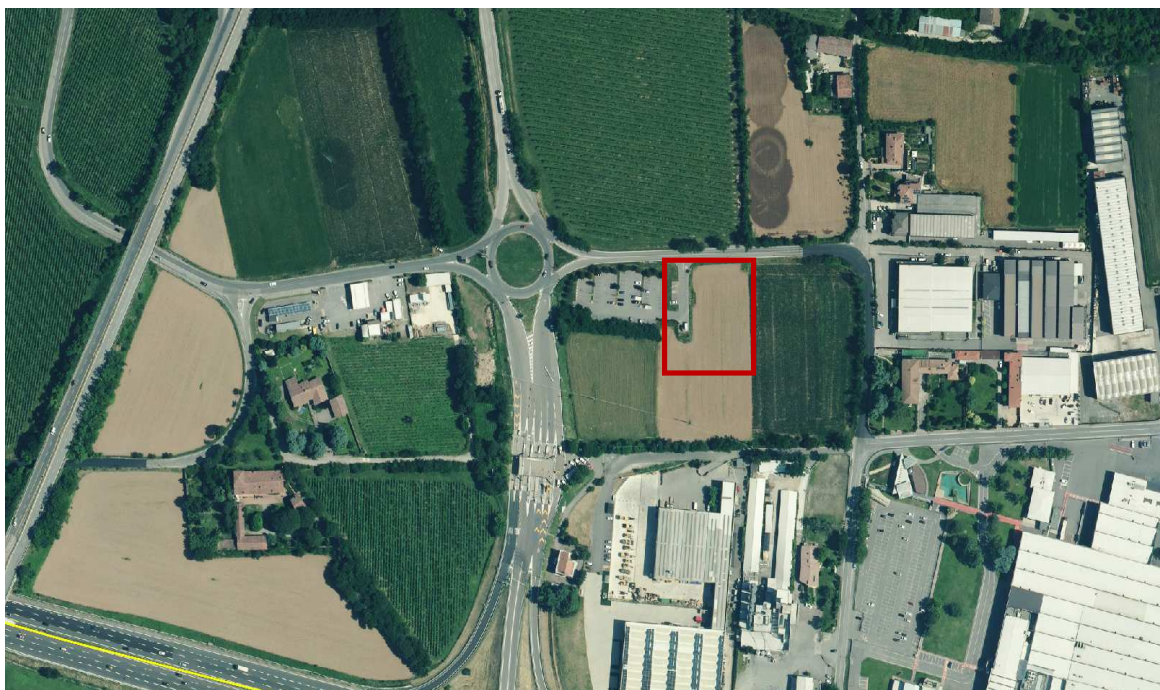
PROVINCIA DI BRESCIA

**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

**VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'**

**con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e PTRA Franciacorta  
e verifica recepimento dei criteri ed indirizzi del Piano Territoriale Regionale (PTR)**

**Relazione Istruttoria**



Comune:

Passirano (Bs)

Tipologia dello strumento urbanistico:

SUAP in variante al vigente PGT proposto dalla  
Soc. FASTNED ITALIA Srl.

Avvio procedimento di SUAP:

dGC n. 71 del 26.06.2025

Class.7.4.5 - Rep. 13137 - Fasc. 54

17 dicembre 2025



## 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. CONTENUTI DELLA VARIANTE (IN SINTESI).....</b>                                                                      | <b>5</b>  |
| <b>5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP.....</b>                                                                  | <b>6</b>  |
| <b>5.1 Sistema Ambientale (Tit. III PTCP).....</b>                                                                        | <b>6</b>  |
| <b>5.1.1 Valutazione Ambientale Strategica (VAS).</b>                                                                     |           |
| <b>5.1.2 Ambiti a rischio – componente geologica.</b>                                                                     |           |
| <b>5.1.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale.</b>                                                               |           |
| <b>5.2 Sistema del Paesaggio e dei beni storici (Tit. IV PTCP).....</b>                                                   | <b>8</b>  |
| <b>5.3 Ambiti Agricoli.....</b>                                                                                           | <b>9</b>  |
| <b>5.3.1 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico-AAS.</b>                                          |           |
| <b>5.4 Sistema insediativo.....</b>                                                                                       | <b>9</b>  |
| <b>5.4.1 Aspetti urbanistici</b>                                                                                          |           |
| <b>6. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE D'AREA<br/>    (PTRA) DELLA FRANCIACORTA.....</b> | <b>10</b> |
| <b>7. CONSUMO DI SUOLO.....</b>                                                                                           | <b>11</b> |
| <b>8. 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 attribuiscono 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 Passirano è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 15/04/2009, pubblicata al BURL n. 31, del 05/08/2009.

Il PGT originario è stato successivamente modificato ed aggiornato in ragione dei contenuti delle varianti generali o puntuali successivamente intervenute, l'ultima delle quali approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 29.03.2024, pubblicata al BURL n. 37 del 11.09.2024.

Le valutazioni ora rese sono espresse tenuto conto della documentazione di progetto di variante proposto al PGT comunale, tenuto conto del PTCP vigente.

Si precisa che, nel caso di "SUAP in variante al PGT", la valutazione si riferisce esclusivamente al progetto presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune, precisandosi, in generale, che per quanto riguarda lo strumento SUAP di cui all'articolo 97 della LR 12/2005 è il progetto stesso a determinare, sulla base di necessità individuate, attuali e puntualmente dimostrate, la misura della variante allo strumento urbanistico (variante puntuale, insediativa o "ad hoc"), come si evince dal comma 5 bis dell'art. 97, secondo il quale in caso del mancato inizio dei lavori, entro nove mesi dal perfezionamento della variante, il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

Inoltre, si ricorda che, ai sensi del DPR 160/2010, tutti gli assensi necessari a consentire la realizzazione dell'intervento devono essere acquisiti nell'ambito della procedura SUAP, anche quelli di carattere ambientale relativi alla tipologia di attività condotta, da richiedersi agli Enti ed Uffici competenti.

Il territorio del Comune di Passirano e quindi l'area interessata dal SUAP in argomento sono altresì ricompresi nel perimetro del Piano Territoriale Regionale d'Area Franciacorta-PTRA.

## **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 di Giunta Comunale n. 71 del 26.06.2025 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS dell'istanza di SUAP in variante al vigente PGT relativa al progetto di realizzazione di una nuova stazione di servizio per la ricarica dei veicoli elettrici in via vallosa snc, depositata dalla società Fastned Italia srl;
- a seguito dei pareri acquisiti dalle autorità competenti, l'Autorità Competente per la VAS con proprio Atto del 30.10.2025, pg. n. 19765 ha escluso dalla VAS la variante mediante SUAP presentata dalla Soc. Fastned Italia srl;
- con nota pervenuta in data 19.11.2025, pg. n. 224345 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Passirano ha indetto la conferenza dei servizi per l'approvazione del SUAP, in variante al vigente PGT, proposto dalla Soc. Fastned Italia srl mettendo al contempo a disposizione la pertinente documentazione.

#### 4. CONTENUTI DELLA VARIANTE (in sintesi)

L'intervento di SUAP è ubicato in via Vallosa, in prossimità del parcheggio dell'uscita dell'autostrada A4 Ospitaletto ed interessa una superficie di 4.721 mq, dei quali 1.996 mq saranno destinati a superficie impermeabile, 2.828 mq a superficie permeabile ed i restanti 264 mq a superficie coperta.

L'area è identificata catastalmente sul Foglio 3 NCTR del Comune Censuario di Passirano alla particella n. 6105 (parziale). La società proponente la variante, la FASTNED ITALIA srl, intende realizzare un parcheggio dotato di stazioni di ricarica elettrica per i veicoli

La variante con il SUAP proposto interviene come modifica delle NTA dell'azzonamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT di Passirano.

L'area oggetto di intervento è posta in adiacenza all'attuale parcheggio a servizio del casello autostradale di Ospitaletto, il cui ingresso esistente servirà anche l'area ora destinata alla stazione di ricarica dei veicoli. L'area che sarà interessata dal progetto insiste su terreno che attualmente risulta classificato dallo strumento urbanistico vigente del comune di Passirano come "E3 – Ambientale paesaggistica", inquadrato all'art.42 delle NTA del Piano delle Regole dello strumento urbanistico vigente, per la quale si propone, con il SUAP, la nuova classificazione a zona per "Servizi Pubblici o di uso pubblico".



La nuova stazione di ricarica sarà organizzata tramite una serie di stalli per la sosta delle auto, ove sarà possibile procedere alla ricarica delle stesse. Ogni punto di ricarica potrà servire più automezzi. L'intera



area sarà coperta da pensiline fotovoltaiche, con funzione di copertura e produzione di energia. La stazione sarà dotata anche di una zona ristoro/chiosco a servizio degli automobilisti. La zona risulta servita dalla pubblica fognatura. Gli spazi esterni saranno corredati da opere di arredo nonché di verde di mitigazione, tramite inserimento di una fascia lungo il perimetro; in ragione della sottrazione di nuovo suolo, oggi vocato all'agricoltura, deve essere predisposto apposito progetto di compensazione ecologica. L'area interessata dal progetto di SUAP è attualmente vocata alla conduzione agricola senza però presentare colture di pregio.



Per quanto attiene gli effetti determinati dal progetto di SUAP in trattazione si evidenzia che gli stessi si circoscrivono nel consumo di nuovo suolo che si genera, il cui conteggio va nel novero del consumo Provinciale e regionale (l.r. 31/2014 e dei successivi Criteri di attuazione); dallo stesso consumo si determina altresì una impermeabilizzazione di parte dello stesso generato dalle strutture e dalle aree a servizio delle medesime, per il quale è necessario intervenire con adeguate opere di mitigazione ambientale nonché di compensazione della perdita del valore ecologico delle aree; per quanto attiene all'impermeabilizzazione che si viene a determinare si chiede di valutare il ricorso a materiale drenante che consenta maggiormente la dispersione in loco delle acque meteoriche.

Al progetto di variante è stata allegata la relazione di compatibilità ecologica della trasformazione proposta e la planimetria delle opere a verde di mitigazione, per le cui valutazioni si rimanda al successivo capitolo relativo alla Rete Ecologica della presente relazione.

## 5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP

### 5.1 Sistema Ambientale (Titolo II PTCP)

#### 5.1.1 Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

In relazione alla variante al PGT in esame è stata espletata la procedura di VAS.

Nell'ambito della suddetta procedura la Provincia ha espresso il proprio parere con atto n. 2803/2025 del 08.08.2025.

L'Autorità Competente con proprio atto del 30.10.2025, pg. n. 19765 ha escluso dalla VAS la variante mediante SUAP presentata dalla Soc. Fastned Italia srl.



### 5.1.2 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 e di rischi industriali (artt. 36-38 PTCP).

Relativamente alla componente geologica, idrogeologica e sismica, alla documentazione di SUAP non è stata allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28/12/2000, n° 445), la quale deve asseverare: 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).

**Tale asseverazione dovrà essere allegata agli atti di SUAP e la stessa deve essere sottoscritta, oltre che dal geologo, anche dal progettista dello strumento urbanistico/responsabile ufficio comunale competente.**

### 5.1.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale

Si riportano di seguito le valutazioni dell'Ufficio Rete Ecologica e Aree Protette della Provincia di Brescia (effettuate ai sensi della l.r. 86/83 aggiornata dalla l.r. 12/11, della d.g.r. 8515 del 2008 come modificata dalla d.g.r. 10962 del 2009 e del Comunicato regionale n. 25 del 27/02/12).

#### ***“Osservazioni istruttorie***

Si ritiene qui espressamente richiamato il quadro conoscitivo del contesto complessivo di SUAP, così come indagato nella precedente fase istruttoria, il quale aveva evidenziato la necessità di prevedere adeguate e proporzionali azioni di mitigazione e di compensazione ecologica, quest'ultima individuata correttamente dal PGT stesso quale “(...) strumento per l'implementazione e la valorizzazione della rete ecologica comunale”.

In seguito alla analisi effettuata sulla documentazione di progetto delle mitigazioni ecologiche, si riconferma quanto osservato nella precedente istruttoria, ovvero che la Tav CS\_AGR 04, recante la distribuzione planimetrica delle specie arboree ed arbustive scelte per la messa a dimora possa, nel suo insieme, essere ritenuta esaustiva per l'aspetto mitigativo.

In particolare:

*“(...) La vegetazione di progetto viene distribuita in forme di macchie arboree ed arbustive rade, dislocate entro gli spazi aperti perimetrali alla struttura. Il verde in oggetto assume una connotazione prevalentemente orientata all'inserimento paesistico ambientale della stazione, e prevede l'impiego di collettivi arboreo-arbustivi separati da spazi a prato. La natura dell'impianto (stazione di ricarica dotata di pannelli fotovoltaici) richiede ampi spazi aperti nell'intorno delle pensiline. Per tale motivo si è concentrata la componente arborea entro gli spazi meno prossimi alle pensiline.*

*Nondimeno si è voluto introdurre un grado di verde caratterizzato da una certa naturalità e coerenza ecologica, al fine di garantire un miglior raccordo anche in riferimento al contesto vegetazionale di riferimento(...).”*

Non pare sia stato considerato il suggerimento di non mettere a dimora alberi di olmo campestre (*Ulmus minor*) in quanto particolarmente soggetto alla grafiosi (malattia che risulta particolarmente diffusa nella nostra provincia), valutando altre specie autoctone meno delicate da questo punto di vista.

Per quanto attiene alla compensazione ecologica, dovuta al fine di assicurare il riequilibrio ecologico a seguito della sottrazione di una porzione di territorio che appartiene alla RER ed agli Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale, questa risulta ampiamente adeguata.



Il progetto e la relazione di compatibilità ecologica, faranno parte degli elaborati di progetto allegati all'atto unilaterale d'obbligo/convenzione con il Comune; tale atto dovrà prevedere, infatti, un apposito articolo dedicato alle azioni di mitigazione e compensazione ecologica, il quale dovrà disporre che sarà assicurato il pieno attecchimento delle specie botaniche previste dal progetto, nonché la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero verificarsi entro 3-5 anni dalla messa a dimora.

#### **Parere finale**

La compatibilità del progetto rispetto agli obiettivi di conservazione ed implementazione delle matrici della rete ecologica e rete verde, disposti dal PTCP, sarà assicurata dalla piena realizzazione del progetto predisposto in merito. **Si prescrive** pertanto che:

- **venga inserito un apposito articolo entro la Convenzione /atto unilaterale d'obbligo, entro il quale il progetto di mitigazione e compensazione ecologica in loco sia realizzato secondo la Tav CS AGR 04 e la relazione descrittiva che lo accompagna; siano assicurati sia il pieno attecchimento che la sostituzione delle eventuali fallanze che dovessero verificarsi entro 3-5 anni dalla messa a dimora delle specie arboree ed arbustive previste.**

Si raccomanda, altresì:

- di evitare la messa a dimora dell'olmo campestre (*Ulmus minor*) in quanto specie soggetta a **grafiosi** diffusa in tutta la provincia di Brescia, che ne determina la morte.

La Provincia rimane in attesa della trasmissione della documentazione fotografica ante e post operam del progetto di cui sopra, al fine di costituire un Abaco di Buone pratiche per la rete ecologica e la rete verde, nonché il monitoraggio delle azioni previste dal PTCP."

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

Il PTCP dedica numerose disposizioni al sistema del paesaggio e dei beni storici, suddividendole fra componente paesaggistica (artt. 59-64), rete verde (artt. 65-70), vincoli e tutele paesaggistiche (artt. 71-73) queste ultime aventi valore prescrittivo ai sensi dell'art. 18, comma 2, lett. a) della l.r. 12/05.

Le disposizioni del Titolo IV del piano provinciale recepiscono le norme del piano paesaggistico regionale e le precisano, arricchiscono e sviluppano a scala di maggior definizione.

Il PTCP rappresenta tali contenuti nelle tavole da 2.1 a 2.7 e definisce specifici indirizzi di tutela nell'Allegato I della Normativa.

Il territorio comunale di Passirano, così come individuato all'interno della tavola 2.1 Unità di Paesaggio, è interessato dalle unità di Paesaggio "Colline della Franciacorta" e "Area metropolitana di Brescia e conurbazione pedecollinare". L'area interessata dall'intervento presenta una sensibilità paesistica bassa.

L'area si inquadra nel più ampio sistema rurale-paesistico-ambientale, che si identifica per quanto attiene il PTCP, dal punto di vista paesaggistico, nel complesso degli spazi liberi composto dalle aree naturali, dalle aree rurali determinate dagli usi agricoli produttivi, dalla sedimentazione storica degli usi umani, dalle aree libere abbandonate o degradate. Esso è il luogo dell'integrazione delle politiche per gli spazi aperti complementari e riequilibratrici rispetto a quelle insediative.

L'intervento proposto mediante il SUAP Fastned Italia si localizza in un contesto dove l'aspetto naturale del paesaggio è stato modificato dalla presenza e dalle attività esercitate dall'uomo, soprattutto legate al sistema produttivo e residenziale, oltre a quello viabilistico a livello sovraordinato.

L'intervento comporta la trasformazione di suolo agricolo, che non è destinato però alle colture di pregio (seminativi semplici), a favore di una nuova destinazione a servizi. Non sono previste alterazioni degli



aspetti morfologici del suolo nonostante la perdita di suolo vocato alla destinazione agricola.

### 5.3 Ambiti Agricoli

Si richiamano dall'art. 74 della Normativa del PTCP gli obiettivi generali e specifici per il sistema degli ambiti agricoli:

- a) *contenere il consumo di suolo agricolo come risorsa non rinnovabile da preservare;*
- b) *tutelare i suoli più fertili e i suoli adatti alla gestione agronomica dei reflui zootecnici;*
- c) *tutelare i suoli e le colture di pregio nei diversi contesti territoriali;*
- d) *evitare la commistione funzioni e lo sfrangiamento dei margini urbani;*
- e) *evitare la disseminazione di funzioni e insediamenti extra-agricole in area agricola;*
- f) *controllare la qualità edilizia delle trasformazioni in area agricola recuperando prioritariamente il patrimonio edilizio storico;*
- g) *favorire la connessione fra sistema insediativo e sistema rurale con opere di costruzione e potenziamento della rete verde e rete ecologica.*

#### 5.3.1 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

Ai sensi dell'art. 15, comma 4, della l.r. 12/05 il PTCP *"... definisce, in conformità ai criteri deliberati dalla Giunta Regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti."*

Tale individuazione, dispone il comma 5 dello stesso articolo, *"...ha efficacia prevalente ai sensi dell'articolo 18, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale."*. Per tanto l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) effettuata dal PTCP assume efficacia prevalente fino all'approvazione del PGT o sua variante che effettui questa attività. In tal caso *"...per l'approvazione di detto piano si applicano anche i commi 5 e 7 dell'articolo 13"*.

L'area interessata dalla variante proposta mediante il SUAP in argomento è individuata dalla tavola T02g del PdR come ambito agricolo produttivo e, dalla carta della capacità d'uso dei suoli dell'ERSAF, si evince come la superficie sia idonea alla pratica agricola ma con severe limitazioni; dalla carta del valore naturalistico dei suoli si rileva altresì come lo stesso valore sia basso.

L'area non è ricompresa in Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico AAS.

### 5.4 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).

Il territorio provinciale, secondo i disposti dell'articolo 7 della Normativa del PTCP, è suddiviso in nove ambiti territoriali.

Il Comune di Passirano rientra nell'ambito urbano sovracomunale n. 3 Franciacorta e Sebino e precisamente entro il sub-ambito 3B - Franciacorta, di cui fanno parte altri 16 comuni (Adro, Capriolo, Caste gnato, Cazzago San Martino, Cellatica, Cologno, Corte Franca, Erbusco, Gussago, Monticelli Brusati,



Ome, Palazzolo s/O, Passirano, Provaglio d'Iseo, Rodengo Saiano, Rovato). Centri ordinatori: Gussago, Rovato, Palazzolo s/O.

La stazione di ricarica dotata di pannelli fotovoltaici richiede ampi spazi aperti nell'intorno delle pensiline. Per tale motivo la proposta progettuale prevede di collocare la componente arborea entro gli spazi meno prossimi alle pensiline, prevedendo un grado di verde caratterizzato da una certa naturalità e coerenza ecologica, al fine di garantire un miglior raccordo anche in riferimento al contesto vegetazionale dell'intorno.

Il progetto in esame prevede la realizzazione di una nuova stazione per la ricarica delle auto elettriche adiacente all'parking auto a servizio del casello di Ospitaletto.

La nuova stazione di ricarica verrà organizzata tramite una serie di stalli per la sosta delle auto, ove sarà possibile procedere alla ricarica delle stesse. Ogni punto di ricarica potrà servire più automezzi. L'intera area sarà coperta da pensiline fotovoltaiche, con funzione di copertura e produzione di energia.

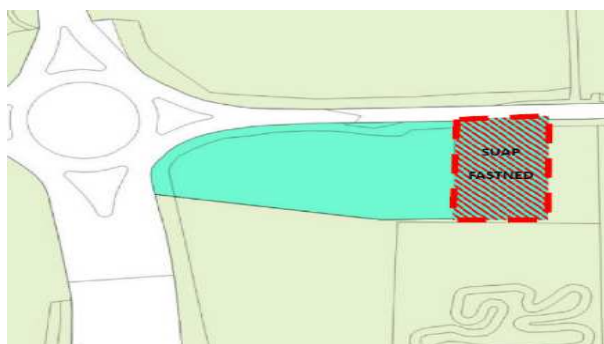
La stazione si accompagna anche ad una zona ristoro/chiosco a servizio degli automobilisti. Gli spazi esterni sono corredati da opere di arredo e a verde, in forma di gruppi di piante e panchine.

In ragione del contesto e delle tipologie insediative del contorno non se ne ravvisano elementi di conflitto.



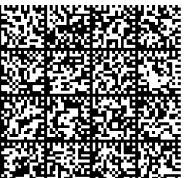
#### 5.4.1 Aspetti Urbanistici

Il nuovo ambito in esame, da attuarsi con la procedura di SUAP, sarà individuato con apposita perimetrazione, sulle tavole del PdR, denominata "SUAP FASTNED", le cui previsioni attuative saranno regolamentate dai contenuti grafici e di testo del progetto che verrà approvato, nonché secondo i parametri insediativi e le modalità e le condizioni esplicitate nel progetto di SUAP medesimo.



### 6. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE D'AREA (PTRA) DELLA FRANCIACORTA

Il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato in via definitiva il Piano Territoriale Regionale d'Area «Franciacorta» con deliberazione del 18.07.2017, n. X/1564. Il Piano è entrato in vigore per effetto della pubblicazione dell'avviso sul BURL n. 39 del 27.09.2017.



Il Comune di Passirano è interessato dall'ambito di PTRA Franciacorta con altri 21 Comuni della Provincia di Brescia (Adro, Capriolo, Castegnato, Cazzago San Martino, Cellatica, Coccaglio, Cologno, Corte Franca, Erbusco, Gussago, Iseo, Monticelli Brusati, Paderno Franciacorta, Paratico, Passirano, Provaglio d'Iseo, Rodengo Saiano, Rovato, Ospitaletto, Palazzolo sull'Oglio, Sulzano).

Ai sensi dell'art. 20 comma 6 della LR 12/2005 e s.m.i la verifica di compatibilità rispetto ai contenuti del PTRA è effettuata dalla Provincia nell'ambito della valutazione di compatibilità del PGT o sue varianti con il proprio piano territoriale di coordinamento (PTCP).

Il Comune di Passirano rientra nel perimetro dell'area DOCG del PTRA Franciacorta.

Le trasformazioni proposte dalla variante mediante il SUAP in argomento non interferiscono con le colture di pregio riconosciute e tutelate dal PTRA Franciacorta, e risultano quindi compatibili con gli obiettivi generali del PTRA Franciacorta.

## 7. CONSUMO DI SUOLO

La legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, recante "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", come da ultimo modificata dalla legge regionale 26 maggio 2017, n. 16, prevede alla norma transitoria dell'articolo 5, comma 4, fra l'altro, che fino alla definizione della soglia comunale del consumo di suolo i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della medesima legge, con obbligo di illustrare nella relazione del documento di piano le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati.

I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della legge regionale n. 12/2005.

Il progetto di Variante urbanistica mediante SUAP presentato dalla Soc. Fastned Italia srl determina consumo di nuovo suolo agricolo per complessivi 4.721 mq; lo stesso concorrerà al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo, ma non partecipa alla definizione della soglia comunale e al Bilancio Ecologico.

## 8. CONCLUSIONI

Nel premettere che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP e al 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 proposta mediante SUAP al PGT del Comune di Roncadelle, sulla base delle risultanze istruttorie, si propone **valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP e con il PTRA Franciacorta e di coerenza con i criteri e indirizzi del PTR, condizionata al recepimento delle prescrizioni (grassetto sottolineato) ai capitoli 5.1.2 Ambiti a rischio – componente geologica, 5.1.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale.**



Sono inoltre presenti raccomandazioni al capitolo 5.1.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale che si chiede di accogliere.

*Responsabile del Procedimento*  
**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
**Dott. Arch. Gianfranco Comincini**  
(firmato digitalmente)

Comune di Passirano Prot. n. 0022937 del 18-12-2025 arrivo Cat6 CL.2 Fascicolo



Comune di Passirano  
Piazza Europa, n. 16  
25050 Passirano (BS)  
Email:  
[protocollo@pec.comune.passirano.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.passirano.bs.it)

alla c.a. Responsabile Area Tecnica  
Ing. Ugo Messali  
Email:  
[ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it](mailto:ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it)

**Oggetto:** Comune di Passirano – Realizzazione di una nuova stazione di servizio per la ricarica di veicoli elettrici in via Vallosa snc, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e L. 241/1990 nell'ambito della procedura di Suap afferente all'istanza di variante al Piano di Governo del Territorio (c.d. "variante SUAP"). Conferenza dei servizi decisoria in forma semplificata - modalità asincrona. [SIVAS n.152160]

**Espressione parere di competenza - Ns. Rif. n. 1024/2025 bis**

Con riferimento alla procedura in oggetto e alla relativa nota di convocazione della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata - modalità asincrona, pervenuta in data 20/11/2025 (Prot. R.L. n. AE03.2025.0011414), l'Ufficio scrivente prende atto di quanto evidenziato negli elaborati progettuali scaricati dal portale SIVAS.

Per quanto di competenza, l'Ufficio Territoriale Regionale di Brescia, non riscontrando interferenze con il Documento di Polizia Idraulica comunale vigente, **non ha nulla da rilevare** circa l'istanza di variante al P.G.T. per realizzazione di una nuova stazione di servizio per la ricarica di veicoli elettrici in via Vallosa snc Comune di Passirano.

Si rammenta che la presente nota riguarda esclusivamente la conformità al Documento di Polizia Idraulica vigente, fermi restando il rilascio dei pareri ed autorizzazioni degli organi interessati ed il rispetto delle normative statali e regionali in materia urbanistica e di

salvaguardia ambientale e che in ogni caso devono essere salvaguardati i diritti dei terzi interessati.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE  
Gianni Petterlini

**Responsabile U.O. Difesa del Suolo e Polizia Idraulica – Brescia:** LUISA SBARBATI Tel. 030/3462435  
**Referente per l'istruttoria della pratica:** TANIA MACETTI Tel. 030/3462406