



**COMUNE DI SABBIO  
CHIESE**  
Provincia di Brescia

OGGETTO

## **Piano di Governo del Territorio:**

### **SUAP IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE, PER INDIVIDUAZIONE IMMOBILI NON PIU' DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA**

ai sensi del DPR 160/2010 e della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

DOCUMENTO

## **RELAZIONE URBANISTICA**

PROPONENTE

**Carminati Alessio**  
Impresa individuale  
PI: 02940970987 CF: CRMLSS77D03D940S  
Via Parone snc 25070 Sabbio Chiese (BS)

PROFESSIONISTI

**Arch. Francesco Caini**  
Via F.lli Reguitti, 5 – Agnosine 25071 (BS)

**Arch. Stefania Baronio**  
via Ferrini, 7 - 25123 (BS)  
e-mail: baronio.stefania@libero.it

DATA

MARZO 2023



**Indice**

1. PREMESSA.....	3
2. INFORMAZIONI GENERALI .....	5
2.1. INQUADRAMENTO NORMATIVO .....	5
2.2. INQUADRAMENTO DELL'AREA INTERESSATA.....	9
2.3. IL CONTESTO COMUNALE .....	16
3. CARATTERISTICHE DEL SUAP IN VARIANTE AL PGT .....	19
4. LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE .....	37
4.1. PIANO TERRITORIALE REGIONALE .....	37
4.2. RETE ECOLOGICA REGIONALE .....	42
4.3. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BRESCIA.....	52
4.4. SITI RETE NATURA 2000 .....	57
4.5. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE .....	59
5. VERIFICA COMPATIBILITA' DEL SUAP IN VARIANTE AL PDR .....	63
6. CONCLUSIONI .....	68

**1. PREMESSA**

Il sig. Carminati Alessi è titolare dell'impresa agricola individuale "Carminati Alessio" (PI: 02940970987), con sede legale in via Parone snc Sabbio Chiese. Attiva nel settore primario, la ditta è proprietaria di alcuni immobili siti a Sabbio Chiese (BS). Presso tali immobili, l'azienda agricola ha esercitato per anni l'attività agrituristica di tipo ristorativo e a breve avrebbe completato la costruzione di alcuni alloggi, sempre connessi con l'attività agricola ed ancora in corso di costruzione (PdC n. 25/2019 e successiva SCIA in variante; autorizzazione paesaggistica protocollo numero 7614 del 19/11/2019); l'attività ristorativa è invece ora sospesa in attesa della definizione della presente procedura.

Il titolare dell'azienda, Carminati Alessio, intende ora esercitare l'attività ristorativa e ricettiva disgiuntamente dall'azienda agricola ovvero, proseguire con una conduzione di tipo commerciale anziché agrituristica. Ciò assumendo la gestione dell'esercizio quale titolare dell'attività analoga svolta nel comune di Vobarno. Lo stesso Carminati Alessio infatti, risulta titolare della ditta individuale che svolge l'attività ristorativa e ricettiva di tipo commerciale a Vobarno e che acquisirebbe in uso gli immobili siti a Sabbio Chiese.

La necessità di tale cambiamento è riconducibile alla volontà della proprietà di proseguire con l'attività durante tutto l'arco dell'anno in modo da rendere l'esercizio sostenibile economicamente e commercialmente, senza rischiare di compromettere l'attività agricola che comunque permanerebbe sulle altre aree di proprietà.

L'ambito entro cui si colloca l'immobile è classificato nello strumento urbanistico comunale all'interno delle **aree di salvaguardia del piano delle regole**. Tale classificazione risulta attribuita dal PGT approvato con DCC n. 14 del 11/04/2008 e pubblicato sul BURL n. 33 il 13/08/2008. Successivamente, la destinazione urbanistica di cui sopra, viene confermata sia a seguito dell'approvazione di una variante generale (DCC n. 36 del 25/08/2017 e pubblicazione sul BURL del 15/11/2017), sia dalla procedura di variante generale al PGT approvata recentemente con DCC n. 35 del 25/10/2022, (quest'ultima variante al momento della stesura del presente rapporto non risulta ancora pubblicata sul BURL).

Tuttavia, quanto richiesto risulterebbe ammissibile solo in applicazione delle norme previgenti e non di quelle di recente approvazione. Pertanto, **l'attuazione dell'intervento proposto necessita di preventiva variante alle norme tecniche di attuazione del piano delle regole del PGT recentemente approvato.**

**Il richiedente propone quindi all'Amministrazione Comunale un SUAP in variante al PGT vigente volto ad individuare gli edifici non più destinati all'attività agricola e stabilirne i possibili usi futuri (esercizio di un'attività ristorativa e ricettiva di tipo commerciale, non più connessa con l'attività agricola), in applicazione dell'articolo 10 comma 4 lettera a punto 3 della LR 12/2005.**

Ciò, fermo restando **quanto già autorizzato e in corso d'opera** (PdC n. 25/2019 e successiva SCIA in variante; autorizzazione paesaggistica di cui al protocollo numero 7614 del 19/11/2019), che **verrebbe volturato a favore della ditta titolare dell'esercizio commerciale**. Inoltre, all'interno degli ingombri dei volumi esistenti, vorrebbe realizzare dei tamponamenti al piano terra, lungo due lati dell'edificio destinato ad agriturismo (lato est e sud), a chiusura di parte del portico esistente e del vano retrostante l'edificio. Tali spazi, da adibirsi a depositi, sono già di fatto coperti dal tetto dell'edificio esistente.

L'intervento verrà attuato a seguito della sottoscrizione del contratto di comodato d'uso degli immobili interessati, del reperimento degli standard urbanistici e del versamento del contributo di costruzione dovuto al comune.  
Inoltre, l'intervento prevederà inoltre la realizzazione di adeguate opere id compensazione ecologica.

Alla luce delle sopra esposte premesse, l'istanza, avente ad oggetto un'attività produttiva, è presentata ai sensi del **Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 numero 160** e in particolare dell'articolo 8 "Raccordi procedurali con strumenti urbanistici", in conformità ai disposti della **Legge Regionale 11 marzo 2005 numero 12** "Legge per il Governo del Territorio" (LR 12/2005), così come modificata dalla **Legge Regionale 28 novembre 2014 numero 31** "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato" (LR 31/2014), e successive modifiche e/o integrazioni.

Inoltre, trattandosi di una proposta di SUAP in variante al Piano delle Regole allegato al PGT vigente, è necessario effettuare una **verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS)**, come previsto dal **Decreto Legislativo 3 aprile 2006, numero 152** "Norme in materia ambientale" (D.Lgs 152/2006) e ripreso dall'articolo 4 della LR 12/2005.

**Per completare e dettagliare le informazioni contenute nel presente elaborato, si rimanda a tutti gli elaborati predisposti in allegato al progetto di SUAP, ed in particolare rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS e agli allegati di progetto, che qui si intendono integralmente richiamati.**

## 2. INFORMAZIONI GENERALI

### 2.1. Inquadramento normativo.

Il titolare della ditta individuale “Carminati Alessio” intende proporre all’Amministrazione Comunale **una variante al piano delle regole vigente al fine di individuare gli edifici non più destinati all’attività agricola e stabilirne i possibili usi futuri, in applicazione dell’articolo 10 comma 4 lettera a punto 3 della LR 12/2005.**

Questi immobili di proprietà dell’azienda agricola omonima, sono concessi in uso allo stesso allo scopo di consentire lo **svolgimento dell’attività ristorativa e ricettiva in forma commerciale e non agrituristica**, come invece avviene oggi, pur garantendo il proseguo dell’attività agricola sugli altri terreni non interessati dalla presente procedura.

Dato che gli immobili sono collocati all’interno delle **aree di salvaguarda del piano delle regole**, dove la recente modifica alle NTA del PGT comunale limita l’attività commerciale, prima invece consentita, è necessario procedere con una **variante alle sole norme del piano delle regole.**

In particolare, trattasi di una proposta di variante volta ad individuare gli edifici non più destinati all’attività agricola e stabilirne i possibili usi futuri (esercizio di un’attività ristorativa e ricettiva di tipo commerciale, non più connessa con l’attività agricola), in applicazione dell’articolo 10 comma 4 lettera a punto 3 della LR 12/2005, senza l’introduzione di modifiche dal punto di vista ambientale. Resta infatti invariata la situazione attuale, sia con riguardo alla consistenza di fatto dei locali destinati al ristorante (superfici, numero di coperti, servizi svolti e forniti, ecc...), sia rispetto ai locali da destinare ad alloggi ancora in corso di costruzione.

Le funzioni esercitate nel concreto, entro i suddetti immobili, restano infatti immutate seppur a destinazione urbanistica differente:

- L’attività ristorativa non sarebbe condotta come agriturismo connesso all’attività agricola ma come esercizio pubblico di tipo commerciale;
- Gli alloggi in costruzione non sarebbero destinati alla residenza dell’imprenditore agricolo e/o dei dipendenti dell’azienda, ma ai fruitori dell’attività ricettiva che si propone di gestire in connessione con il ristorante (case e appartamenti per vacanze).

Come illustrato nel rapporto preliminare, si ritiene pertanto corretto sottoporre la variante a **verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS)**, come previsto dal **Decreto Legislativo 3 aprile 2006, numero 152** "Norme in materia ambientale" (D.Lgs 152/2006) e ripreso dall’articolo 4 della LR 12/2005.

Infatti, come previsto dal punto 4.6 dei citati indirizzi generali, per i piani e/o programmi che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori, si procede alla verifica di esclusione dalla VAS, al fine di determinare se possono avere significativi effetti sull’ambiente.

In seguito alla conclusione della procedura VAS, potrà essere convocata la conferenza di servizi volta alla valutazione della proposta di SUAP. In tale occasione, gli enti convocati potranno esprimere il proprio parere e, nel caso di esito favorevole, consentire di proporre al Consiglio Comunale la proposta di SUAP in variante al PGT. Ciò a seguito del deposito degli atti in libera visione e la decorrenza dei termini previsti per l'eventuale presentazione di osservazioni.

Trattandosi di un insediamento produttivo, la procedura da adottare è quella disciplinata dal **Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 numero 160** “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008” (DPR 160/2010).

Nello specifico, l'istanza in oggetto è presentata ai sensi dell'articolo 8 “Raccordi procedurali con strumenti urbanistici” del suddetto DPR 160/2010, il quale prevede quanto segue:

*“1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

*2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.*

*3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore. “*

Tale variante risulta conforme ai disposti della **Legge Regionale 11 marzo 2005 numero 12** “Legge per il Governo del Territorio” (LR 12/2005), così come modificata dalla **Legge Regionale 28 novembre 2014 numero 31** “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato” (LR 31/2014), e successive modifiche e/o integrazioni.

In particolare, l'articolo 97 della LR 12/2005, “Sportello unico per le attività produttive”, dispone quanto segue:

*“1. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall’articolo 8 del d.P.R. 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell’articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo.*

*2. Alla conferenza di servizi è sempre invitata la provincia ai fini della valutazione della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale.*

*3. Non sono approvati i progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.*

*4. In caso di esito favorevole della conferenza, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, il termine per il deposito degli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, è di quindici giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni è di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione.*

*5-bis. Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d’obbligo, con il quale si impegna a realizzare l’intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l’intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.”*

Infatti, l’articolo 5 “Norma Transitoria” della citata LR 31/2014, recita:

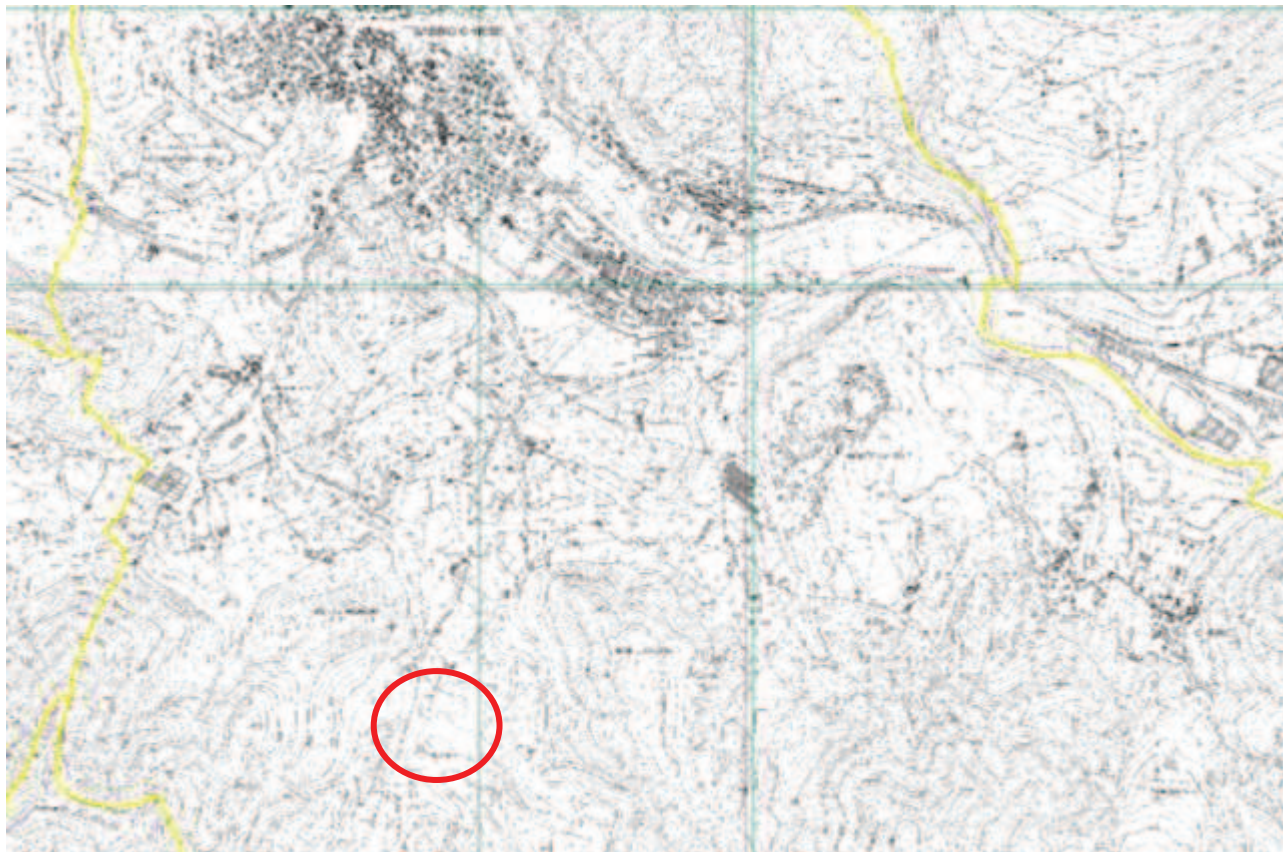
*“Fino all’adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all’articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall’articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti 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, computato ai sensi dell’articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure del primo PGT se entrato in vigore successivamente a tale data. La relazione del documento di piano, di cui all’articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall’articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra 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 l.r. 12/2005.** Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell’integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti*



*dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale.”.*

## 2.2. Inquadramento dell'area interessata

La ditta individuale Carminati Alessi, è proprietaria dell'immobile sito nella valletta del torrente Preane che scorre a sud-ovest del territorio di Sabbio Chiese (BS), tra i rilievi del monte Mignon e del monte Rasina.



In particolare, la proprietà, si colloca in località Fratta, ad est del torrente Preane.







Il compendio immobiliare è identificato catastalmente al foglio 15 mappali numero 3068, 9192, 9194, 9565, e mappale n. 8101 sub 1 e 2, del catasto fabbricati. Il mappale 10539 è di proprietà di Carminati Alessio ma non è iscritto nel fascicolo aziendale.



I fabbricati attualmente sono destinati all'attività agricola e si compongono di un'abitazione (75 mq) ed un agriturismo (300 mq); sono già stati altresì autorizzati, e risultano tutt'ora in corso di realizzazione, un magazzino agricolo (62 mq), uno spogliatoio (12 mq), un pergolato (48 mq) ed un ulteriore fabbricato destinato a deposito e abitazione (338 mq).



Estratto mappa catastale: foglio 15 mappali numero 3068, 9192, 9194, 9565, 10539 e mappale n. 8101 sub 1 e 2.

L'intera area di proprietà, oltre all'immobile di cui al mappale 8101, ha le seguenti estensioni:

**Mapp . 3068 = mq 10.086**

**Mapp . 10539 = mq 855**

**Mapp . 9192 = mq 1.262**

**Mapp . 9565 = mq 20.420**

**Mapp . 9194 = mq 20.206**

**Tot. Aree di proprietà' : 52.829 mq**

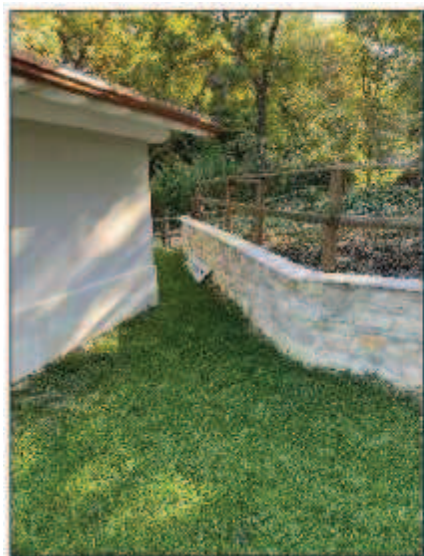
Si riporta in seguito il rilievo fotografico dell'ambito afferente al lotto interessato dal SUAP e dell'area di progetto.

















### 2.3. Il contesto comunale

Il territorio amministrativo del Comune di Sabbio Chiese si colloca nella media Valle Sabbia e si estende per una superficie complessiva di circa 18,61 kmq, con una quota altimetrica minima di 256 m s.l.m. ed una massima di 747 m s.l.m..



Estratto ortofoto 2018 – Geoportale Provincia di Brescia

Il comune confina, da nord in senso orario, con i comuni di Barghe, Provaglio Val Sabbia, Vobarno, Villanuova sul Clisi, Gavardo, Vallio Terme, Odolo, Preseglie.

Alla luce della morfologia territoriale, connotata principalmente da rilievi montani, gli ambiti edificati si collocano nel fondo valle, ai margini del fiume Chiese.

I centri abitati comprendono, oltre al capoluogo, le frazioni di Clibbio, Fontanelle, Fornaci, Pavone, Rive, Sabbio Sopra. L'urbanizzato si sviluppa principalmente lungo l'asse di fondovalle costituito dal fiume Chiese e dalla SP Nord IV, con a nord il tracciato della SS 237.

Il disegno del tessuto urbano si presenta compatto e a carattere prevalentemente residenziale, nello specifico nella parte sviluppata a nord-ovest, mentre a sud-est sorge la zona a destinazione prevalentemente produttiva.

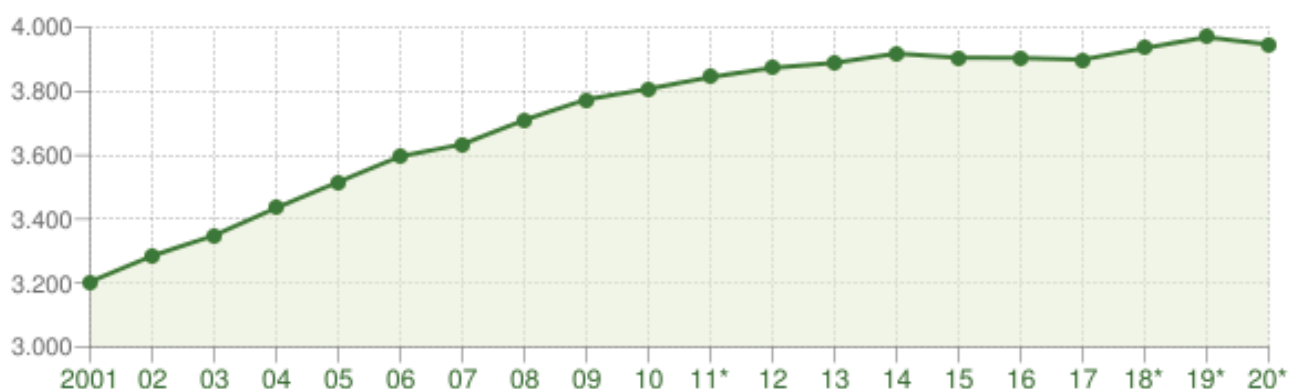
I corsi d'acqua più rilevanti nel territorio sono il fiume Chiese ed i torrenti Preane, Trinolo e Vrenda. I principali rilievi montani, collocati a sud, sono il monte Casto, il monte Rasina, il Monte Acuto, il monte Mignoni.

Il territorio amministrativo del Comune di Sabbio Chiese si colloca nel comprensorio della Comunità Montana della Valle Sabbia, valle bresciana situata nella porzione orientale della provincia, compresa tra il Lago di Garda ad est, la Val Trompia ad ovest, le Valli Giudicarie a nord e la Pianura Padana a sud, ed è attraversata dal Fiume Chiese che ne costituisce l'asse principale.

Fanno parte della comunità montana i comuni di Agnosine, Anfo, Bagolino, Barghe, Bione, Capovalle, Casto, Gavardo, Idro, Lavenone, Mura, Odolo, Paitone, Pertica Alta, Pertica Bassa, Preseglie, Provaglio Val sabbia, Roè Volciano, Sabbio Chiese, Serle, Treviso Bresciano, Vallio Terme, Vestone, Villanuova s/Clisi e Vobarno.

Il Comune di Sabbio Chiese, all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, è inserito nell'ambito territoriale denominato "5 valle Sabbia" comprendente 25 comuni (Agnosine, Anfo, Bagolino, Barghe, Bione, Capovalle, Casto, Gavardo, Idro, Lavenone, Mura, Odolo, Paitone, Pertica Alta, Pertica Bassa, Preseglie, Provaglio Val sabbia, Roè Volciano, Sabbio Chiese, Serle, Treviso Bresciano, Vallio Terme, Vestone, Villanuova s/Clisi e Vobarno) ed avente come centri integrativi i Comuni di Gavardo, Vestone, Vobarno e Idro.

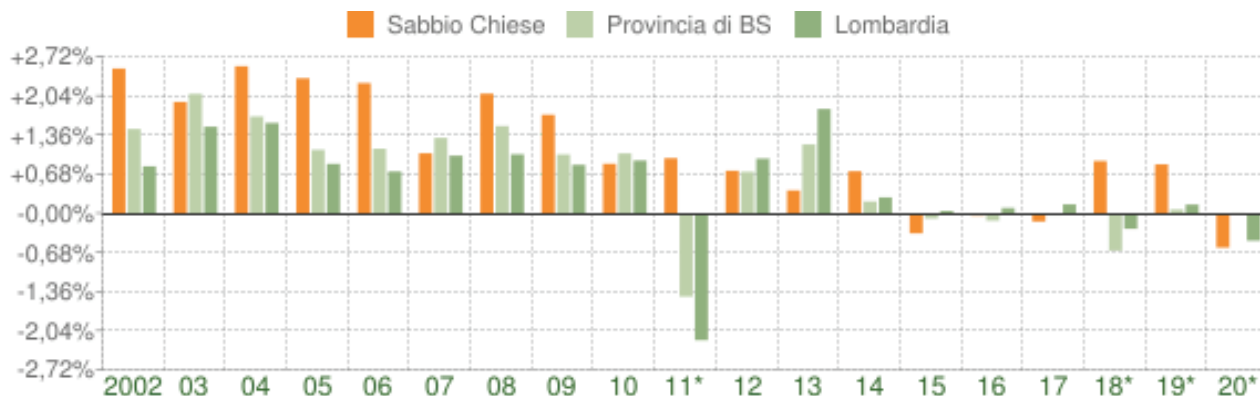
La popolazione residente a Sabbio Chiese, alla data del 1/01/2022, corrisponde a 3.915 abitanti, con una densità di 212,23 abitanti per Km quadrato (fonte: ISTAT).



#### Andamento della popolazione residente

COMUNE DI SABBIO CHIESE (BS) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

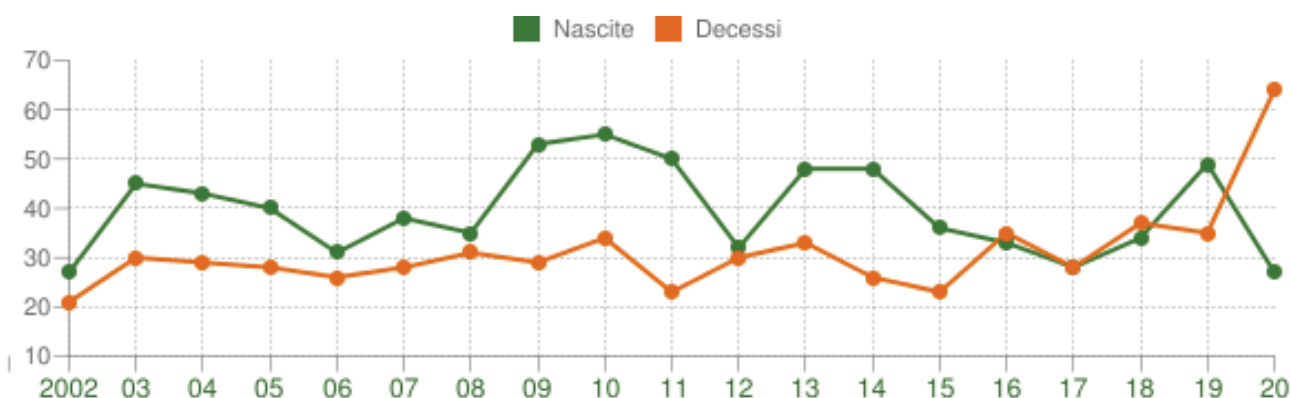
(\*) post-censimento



### Variazione percentuale della popolazione

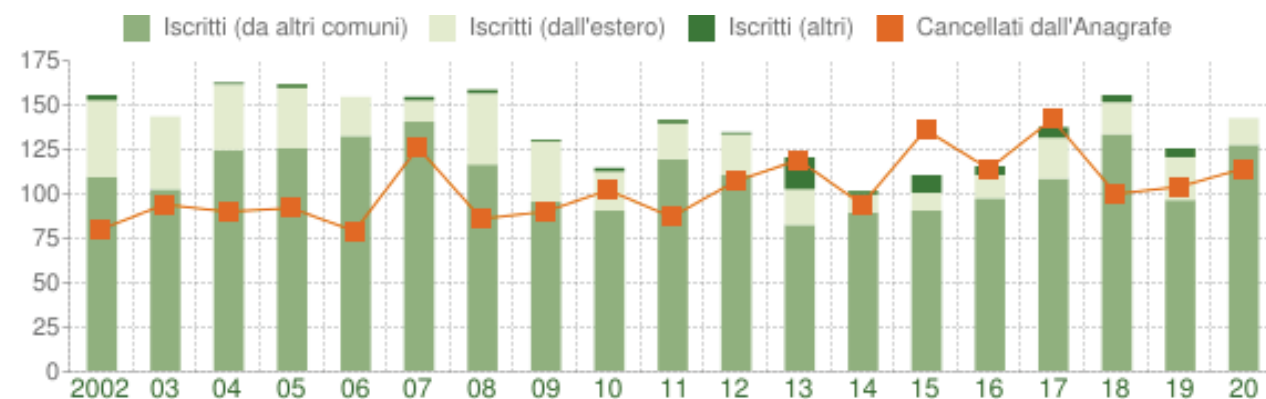
COMUNE DI SABBIO CHIESE (BS) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento



### Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI SABBIO CHIESE (BS) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT



### Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI SABBIO CHIESE (BS) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

### 3. CARATTERISTICHE DEL SUAP IN VARIANTE AL PGT

L'impresa agricola individuale "Carminati Alessio" è proprietaria degli immobili identificati al catasto terreni foglio 15 mappali numero 3068, 9192, 9194, 9565 e al catasto fabbricati fg 15 mappale n. 8101 sub 1 e 2, tutti siti a Sabbio Chiese (BS). Gli immobili attualmente sono destinati all'attività primaria e si compongono di terreni agricoli (prato, coltivazioni arboree specializzate, ortive a pieno campo, bosco); un agriturismo (300 mq oltre portico di 99 mq) con spazi esterni pertinenziali e una piscina; un'abitazione al piano primo (75 mq); un magazzino-deposito (67 mq); uno spogliatoio (12 mq); un pergolato (48 mq). Sono già stati altresì autorizzati, e risultano tutt'ora in corso di realizzazione, ulteriori locali sempre adibiti all'uso agricolo e composti da un fabbricato destinato a deposito (338 mq) con antistante portico (78 mq) e soprastanti abitazioni (260 mq) con portico antistante (78 mq). Tutto il compendio immobiliare, con **superficie coperta complessiva pari a 894 mq**, è a destinazione agricola.

SUP. COPERTA - STATO DI FATTO			S.L.P. - STATO DI FATTO		
12	AGRITURISMO	mq : 300	12	AGRITURISMO	mq : 300
14	PORTICO ( AGRITURISMO )	mq : 99	14	RESIDENZA (P. primo - ristorante)	mq : 75
11	MAGAZZINO AGRICOLO	mq : 67	11	MAGAZZINO - CUCINA	mq : 62.2
9	DEPOSITO - ALLOGGI	mq : 338	9	RESIDENZA ( P.semint +P. terra)	mq : 260
9	PORTICO ( DEPOSITO -ALLOGGI )	mq : 78			
2	CABINE SPOGLIATOI	mq : 12	2	CABINE SPOGLIATOI	mq : 12
		<b>TOT mq : 894</b>			<b>TOT mq : 709.2</b>

La proprietà intende esercitare l'attività ristorativa, ora svolta come agriturismo (300 mq di slp), in forma commerciale, quindi senza i vincoli imposti per il settore agricolo.

Inoltre, vorrebbe **volturare i titoli edilizi rilasciati dal comune** (PdC n. 25/2019 e successiva SCIA in variante; autorizzazione paesaggistica di cui al protocollo numero 7614 del 19/11/2019), **a favore della ditta che li utilizzerebbe per svolgere un'attività ricettiva anch'essa di tipo commerciale** (case e appartamenti per vacanze). Nello specifico, si propone di svolgere **un'attività ricettiva non alberghiera** di cui all'articolo 18 comma 4 della LR 27/2017 *"Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo"*, ovvero case e appartamenti per vacanze, così come definite all'articolo 26 della medesima legge regionale:

***"Art. 26. (Definizione e caratteristiche funzionali di case e appartamenti per vacanze)***

1. Sono definite case e appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario e organizzate per fornire alloggio e eventualmente servizi complementari, in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari.

2. Le case e gli appartamenti per vacanze possono essere gestiti:

*a) in forma imprenditoriale;*

*b) in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di tre unità abitative e svolgono l'attività in modo occasionale.*

*3. Le case e appartamenti per vacanze mantengono la destinazione urbanistica residenziale e devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione.”*

Come richiamato nelle NTA del PGT previgente, l'art. 38, comma 9, della citata L.R. 27/2015 (rimandando alle definizioni di cui ai rispettivi articoli della medesima legge), equipara alle residenze le seguenti strutture ricettive non alberghiere:

- case per ferie - art. 23;

- case e appartamenti per vacanze - art. 26;

- foresterie lombarde - art. 27;

- locande - art. 28;

- bed & breakfast - art. 29.

Pertanto, alla luce della norma sopra richiamata, che ammette le case e appartamenti per vacanze nell'ambito di edifici a destinazione residenziale, le superfici destinate a tale destinazione saranno definite con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (camere o appartamenti), sia alle parti comuni di servizio (atri, cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse), sia ad annessi e non autonomi spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, attrezzature sportive, pertinenze e strutture esterne).

**Quindi, i fabbricati esistenti e in corso di costruzione, che sono concessi in uso dall'azienda agricola alla ditta commerciale, verrebbero individuati dal piano delle regole che in essi consentirebbe lo svolgimento delle funzioni richieste.**

Il permesso di costruire rilasciato successivamente all'approvazione del SUAP in variante, consentirebbe quindi:

- il cambio d'uso dei fabbricati esistenti e di quelli in corso di costruzione, in attuazione del PdC n. 25/2019 e successiva SCIA in variante; e dell'autorizzazione paesaggistica di cui al protocollo numero 7614 del 19/11/2019);
- al piano seminterrato dell'immobile ancora in corso di costruzione, verrebbero ricavate le autorimesse pertinenziali, una cantina, un deposito, uno spogliatoio con servizi igienici, tutti locali privi delle condizioni necessarie a garantire la permanenza di persone e quindi escluse dal conteggio della slp;
- la formazione di due nuove vani a servizio dell'attività ristorativa, e in particolare un vano tecnico (superficie pari a 27,5 mq, non costituente slp in quanto locale esclusivamente destinato ad ospitare impianti tecnici, cisterne d'acqua, ecc...), e un locale di ingresso del ristorante (bussola di 30 mq di slp);
- la formazione di tali spazi sarebbe ottenuta attraverso il tamponamento del portico esistente e quindi determinerebbe un incremento della slp pari a 100 mq;

**La superficie coperta complessiva che si determinerebbe a conclusione dei lavori è pari a 922,6 mq, mentre la slp è pari a 809,2 mq. L'azienda agricola proseguirebbe la sua attività negli altri terreni di proprietà, non interessati dalla presente procedura.**



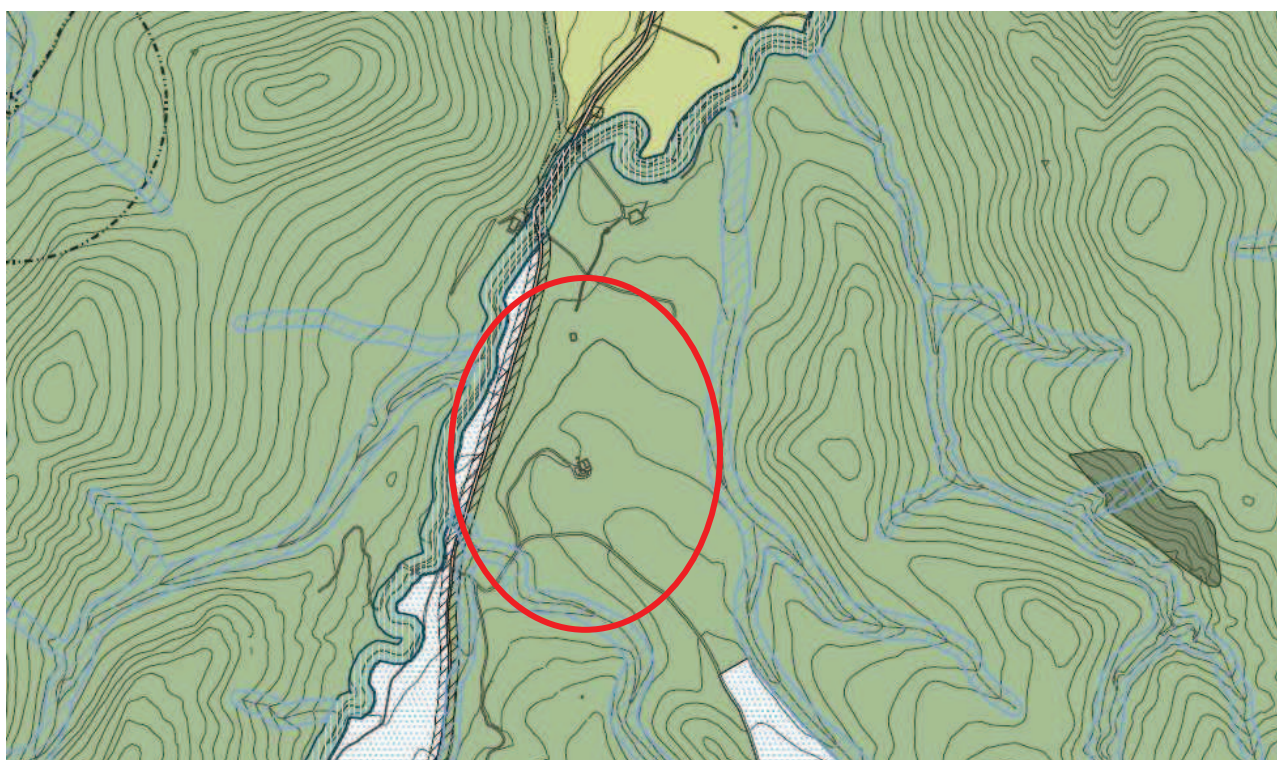
SUP. COPERTA - PROGETTO		
12	RISTORANTE	mq : 300
14	PORTICO ( RISTORANTE )	mq : 100
16	VANO TECNICO - CISTERNE	mq : 27,8
11	MAGAZZINO	mq : 67
9	RESIDENZA + PORTICO	mq : 416
2	CABINE SPOGLIATOI	mq : 12
TOT		mq : 922,8

S.L.P. - PROGETTO		
12	RISTORANTE + PORTICO (89mq)	mq : 400
14	RESIDENZA (P. primo - ristorante)	mq : 75
11	MAGAZZINO - CUCINA	mq : 62,2
9	RESIDENZA ( P. terra)	mq : 260
2	CABINE SPOGLIATOI	mq : 12
TOT		mq : 809,2

La variante è richiesta in quanto l'attività necessita di essere svolta nell'arco di tutto l'anno, in modo da poter essere sostenibile economicamente e non compromettere l'attività agricola che proseguirebbe sui terreni allo scopo destinati e non oggetto di modifiche.

La destinazione richiesta risulta ammissibile per le norme dei PGT previgenti, mentre, a seguito della recente variante approvata nel 2022 dal comune, si rende necessario chiedere di poter applicare la norma precedente come in seguito meglio dettagliato.

L'intero ambito afferente alla proprietà, è classificato nel PGT comunale all'interno delle aree di salvaguarda disciplinate dal Piano delle Regole sia previgente sia recentemente approvato in variante.



Estratto del Piano delle Regole della variante generale al PGT approvata con DCC n. 35 del 25/10/2022: area di salvaguardia.

AGRI3 - Area di salvaguardia

In tutti gli strumenti urbanistici approvati dal comune, nelle aree di salvaguardia sono ammesse solo le destinazioni d'uso agricole, fatte salve eventuali preesistenze legittimamente autorizzate.

Inoltre, ricostruendo le discipline riportate nelle NTA approvate con i vari piani succedutisi nel comune, è possibile evidenziare quanto in seguito illustrato.

Il **PGT di prima approvazione – anno 2008** (DCC n. 14 del 11/04/2008 e pubblicato sul BURL n. 33 il 13/08/2008), ammetteva, nelle aree di salvaguardia, la destinazione commerciale – pubblici esercizi (4f) al 100%, e la residenza extragricola (1c), per la quota di slp preesistente (articolo 39 delle NTA), consentendo altresì gli incrementi previsti al comma 3.

Le norme non indicano disposizioni specifiche per i cambi d'uso (come nei piani successivi), quindi, in applicazione della norma in seguito riportata, **per il PGT 2008 erano ammissibili la destinazione residenziale extraagricola preesistente e la destinazione commerciale - pubblico esercizio preesistente o di nuovo insediamento.**

**ARTICOLO 39 DELLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE DI PRIMA APPROVAZIONE (2008):**

**2. Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento**

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 16, comma 3, NTA			Destinazioni		
			Ammissibilità	QM	SDM
				[% mc o slp]	[mq slp]
Residenza	residenza extra agricola	1a	NA	-	-
	residenza agricola	1b	A	P	I
	residenza extra agricola in aree agricole	1c	A	P	cfr comma 3
	<del>residenza di servizio</del>	<del>1d</del>	<del>NA</del>	<del>-</del>	<del>-</del>
Turistico	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-
	alberghi	2a	NA	-	-
	albergo residenziale	2b	NA	-	-
	motel	2c	NA	-	-
	residence	2d	NA	-	-
	case per ferie	2e	NA	-	-
	villaggio turistico	2f	NA	-	-
	campeggio	2g	NA	-	-
	residenza turistica	2h	NA	-	-
	attività agrituristiche	2i	A	100	300
Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-
	studi professionali	3b	NA	-	-
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-
	<del>autoriscaldamento e esposizioni interdisciplinari</del>	<del>4e</del>	<del>NA</del>	<del>-</del>	<del>-</del>
Produttivo	pubblici esercizi	4f	A	100	200
	<del>distributori di carburante</del>	<del>4g</del>	<del>NA</del>	<del>-</del>	<del>-</del>
	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	A	P	I
	artigianato e industria	5d	NA	-	-
	attività estrattiva	5e	NA	-	-
Agricolo	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-
	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	A	100	I
	allevamenti zootecnici familiari	6b	A	100	150
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	A	100	150
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-
	parcheggi privati	7b	NA	-	-

- A Destinazioni ammesse.  
 NA Destinazioni non ammesse.  
 QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.  
 SDM Soglia dimensionale massima.  
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.  
 (\*) Per attività.  
 (\*\*) Sul lotto.  
 (\*\*\*) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).  
 (\*\*\*\*) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).  
 (\*\*\*\*\*) Per gli edifici identificati con l'apposita sigla "r" nelle tavole grafiche di piano.



### 3. Indici

		Destinazioni ammesse:	1c (r)	1c (sa)	2i	4i	5c (p)	6a	6b	6c
Volume	Indice fondiario	mq/mq	1	1	1	1	1	1	1	1
	Indice fondiario aggiuntivo	mq/mq	1	1	1	1	1	1	1	1
	Indice territoriale	mq/mq	1	1	1	1	1	1	1	1
	Volume predefinito	mq	1	1	1	1	P	1	1	1
Superficie lorda di pavimento	Utilizzazione fondiaria	mq/mq	1	1	1	1	P	1	1	1
	Utilizzazione territoriale	mq/mq	1	1	1	1	1	1	1	1
	Utilizzazione predefinita	mq	1	1	1	1	1	1	1	1
Superficie coperta	Rapporto di coperture	mq/mq	1	1	1	1	1	0,03	0,03	0,03
	Coperture predefinite	mq	1	1	1	1	P	1	1	1
Incremento *	Volume	%	1*	10	20	20	1	10	1	1
	Slp	%	1*	20	20	20	1	10	10	10
	Superficie coperta	%	1*	10	20	20	1	10	10	10
Mantenimento **	Volume	%	1	1	1	1	A	1	1	1
	Slp	%	1	1	1	1	A	1	1	1
	Superficie coperta	%	1	1	1	1	A	1	1	1
Altezza	Altezza minima	m	1	1	1	1	1	1	1	1
	Altezza massima	m	P	P	7,50	7,50	P	4,50	4,50	4,50
	Allineamenti	A/NA	A	A	A	A	NA	NA	NA	NA
	Mantenimento***	A/NA	A	A	A	A	A	A	A	A
	Tolleranza****	m	1	1	1	1	1	1	1	1

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

A Ammesso.

NA Non ammesso.

ND Valore non prescritto.

\* Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGR.

\*\* Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice.

\*\*\* Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza massima prescritta.

\*\*\*\* Tolleranza rispetto all'altezza massima prescritta nell'incremento della preesistente ai fini del recupero del sottotetto.

1\* Per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo individuati con la sigla "r" nelle tavole del Piano delle Regole, e comunque legittimati da idoneo titolo abilitativo, sono ammessi incrementi una tantum della volumetria esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti limiti:

a) per edifici di volumetria esistente fino a 500 mc, incremento del 20%;

b) per edifici di volumetria esistente compresa tra 501 e 1.000 mc, incremento del 10%;

c) per edifici di volumetria esistente oltre 1.000 mc, incremento del 5%.

Tali edifici sono destinabili a residenza non agricola (destinazione 1c) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo. La superficie destinata a residenza non agricola non potrà comunque superare la s.l.p. massima di 80 mq.

Gli edifici con s.l.p. esistente pari ad almeno 30,00 mq, non aventi struttura disomogenea e materiali precari, possono essere ampliati fino al raggiungimento di una s.l.p. pari ad 80,00 mq, comprensiva dell'esistente, destinabile a residenza non agricola (destinazione 1c) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo.

E' consentito l'accorpamento di edifici sparsi di ridotte dimensioni, legittimati da apposito titolo abilitativo, in un unico fabbricato per il riordino urbanistico delle zone agricole finalizzato al miglioramento paesistico. Nel caso l'accorpamento raggiunga la soglia minima di 30,00 mq di slp è consentita la realizzazione di un unico fabbricato fino al raggiungimento di una s.l.p. pari ad 80,00 mq, comprensiva dell'esistente.

Gli incrementi saranno da attuare con P. d. C. convenzionato.

La **variante generale – anno 2017** (DCC n. 36 del 25/08/2017 e pubblicazione sul BURL del 15/11/2017), all'articolo 43, ammetteva le destinazioni residenziale extraagricola 1c e commerciale (pubblico esercizio 4f), per la quota di slp preesistente (destinazioni complementari, compatibili).

#### ARTICOLO 43 DELLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE PREVIGENTE (2017):

### ART. 43 AGR13 - AREA DI SALVAGUARDIA

#### Obiettivo del piano

1. Sono aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico.

#### 43.2 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni		Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici									
			Ammissibilità	QM	SDM	MS (*)	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdC		SP di qualità		Esecuzione opere			
				%	mq slp								a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	j)
													mq tot.	% slp	% di	mq tot.	% slp	% di	% di	% di	area	il
Agricoltura	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	A	100	-	PdC	PdC	PdC	-	PdC	PdC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	A	P (5)	-	PdC	PdC	PdC	-	PdC	PdC	-	-	-	-	18	-	100	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diverso	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività espositiva commerciale	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	P	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150	50	100	100	NA	A
Agricolo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciute	5c	A	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizi	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6a	A	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	allevamenti zootecnici	6b	A	100	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	A	100	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti cani e pensioni	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	allevamenti animali da pelliccia	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	zootecnia	6g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agroturistica	6h	A	100	300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizi	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



A: Destinazioni ammesse	PaC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione	a), c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
NA: Destinazioni non ammesse	PaCo: Permesso di costruire convenzionato	b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici
QM: Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile	PA: Piano attuativo	d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
SOM: Soglia dimensionale massima (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)	MS: Manutenzione straordinaria	e): Esecuzione di opere convenzionate (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)
SV: Superficie di vendita	RRC: Restauro e risanamento conservativo	a.u.: Arredo urbano
P: Valore preesistente alla data di prima approvazione del PGT (11.04.2008)	RE: Ristrutturazione edilizia	I: Opere di urbanizzazione primaria
(1) Per ogni singola attività	A: Ampliamento	II: Opere di urbanizzazione secondaria
(2) Sul lotto	CDU: Cambio di destinazione d'uso:	
(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)	- con opere per tutte le destinazioni	
(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)	- senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f	
(5) Edifici individuati con la sigla "A" nelle tavole del Piano delle Regole	La destinazione d'uso da considerare è quella finale, se la destinazione iniziale è agricola vedi art. 39.8.	
1: Valore non previsto	NC: Nuova costruzione	
	(*) In caso di insufficienza urbanizzativa: PaCo in luogo di PaC	

Tuttavia, l'articolo 40, che fornisce le disposizioni generali per gli ambiti extraurbani, al comma 40.8 punto 3 consente il cambio d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, compresa la residenza agricola, in esercizi pubblici (destinazione 4f) e residenza extraagricola (1c), come in seguito riportato:

#### 40.8 Cambi di destinazione d'uso di edifici agricoli

1. I cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola, compresa la residenza agricola, alle diverse destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d'area sono consentiti dopo 10 anni dalla dismissione dell'azienda agricola o dall'ultima erogazione di qualsiasi finanziamento al sostegno dell'attività agricola, nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione ad uso agricolo dei fabbricati esistenti. Il mancato utilizzo ad uso agricolo deve essere dimostrato con idonea documentazione.
2. I cambi di destinazione d'uso per la destinazione residenziale non agricola potranno comportare un incremento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre oltre alle esistenti.
3. Sono ammesse deroghe alle disposizioni del precedente comma 1 per gli esercizi pubblici (destinazione 4f) e servizi pubblici o di interesse pubblico come definiti all'art. 9, comma 10, della L.R. 12/2005 e s.m.i..
4. I cambi di destinazione d'uso ammessi ai precedenti commi 1, 2 e 3 sono attuabili mediante Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 19.4 e sia corrisposto il contributo di costruzione.
5. Ove ammessi dalla singola disciplina d'area, gli interventi di cambio di destinazione d'uso si intendono implicitamente comprensivi degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia necessari alla loro attuazione.
6. Per ogni intervento finalizzato al reperimento di nuove unità abitative non agricole aggiuntive e al nuovo insediamento o ampliamento di destinazioni non residenziali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelle produttive agricole, il soggetto proponente deve garantire, ove non presenti o insufficienti, la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni anche in estensione alle reti comunali esistenti.

Il PGT di recente approvazione (2022) invece, all'articolo 41 delle NTA, conferma le destinazioni d'uso residenziale (1.1) e commerciale – pubblico esercizio 3.7 quali destinazioni d'uso complementari ammettendo le residenze preesistenti e i cambi d'uso previsti dall'articolo 38.4, ovvero dopo 10 anni dalla dismissione dell'azienda agricola o dall'inutilizzo ad uso agricolo dei fabbricati esistenti (comma 1). Tuttavia, diversamente dal previgente articolo 40.8, non consente il cambio d'uso in deroga per i pubblici esercizi. Viene invece inserita un'altra deroga a favore di soggetti con legami di parentela con il titolare dell'immobile agricolo, dopo 3 anni dalla dismissione dell'azienda agricola o dall'inutilizzo ad uso agricolo dei fabbricati esistenti (comma 4).

**ARTICOLO 41 DELLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE IN VARIANTE (2022):**

**ART. 41 AGR13 - AREE DI SALVAGUARDIA**

Sono aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico.

**41.1 Destinazioni d'uso**

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
  - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
  - agriturismo (6.4)
  - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
  - produttive extra agricole in aree agricole (5.3)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 42.3, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
  - attività terziarie (2.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**41.2 Indici e parametri**

...Omississ...

2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
  - Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo:
    - per destinazione 3.7: è ammesso un ampliamento del 20% una tantum della SL esistente



- Per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo individuati con la sigla “r” nelle tavole del Piano delle Regole, e comunque legittimati da idoneo titolo abilitativo, sono ammessi incrementi una tantum, riferiti ad ogni singola unità immobiliare, della volumetria esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti limiti:
  - a) per edifici di volumetria esistente fino a 500 mc, incremento del 20%;
  - b) per edifici di volumetria esistente compresa tra 501 e 1.000 mc, incremento del 10%;
  - c) per edifici di volumetria esistente oltre 1.000 mc, incremento del 5%.

Tali edifici sono destinabili a residenza non agricola (destinazione 1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo. La superficie destinata a residenza non agricola non potrà comunque superare la SL massima di 80 mq.

Gli edifici con SL esistente superiore a 15,00 mq e inferiore a 30,00 mq, non aventi struttura disomogenea e materiali precari, possono essere ampliati fino al raggiungimento di una SL pari a 45,00 mq, comprensiva dell'esistente, destinabile a residenza non agricola (destinazione 1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo.

Gli edifici con SL esistente pari ad almeno 30,00 mq, non aventi struttura disomogenea e materiali precari, possono essere ampliati fino al raggiungimento di una SL pari ad 80,00 mq, comprensiva dell'esistente, destinabile a residenza non agricola (destinazione 1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo.

E' consentito l'accorpamento di edifici sparsi di ridotte dimensioni, legittimati da apposito titolo abilitativo, in un unico fabbricato per il riordino urbanistico delle zone agricole finalizzato al miglioramento paesistico. Nel caso l'accorpamento raggiunga la soglia minima di 30,00 mq di SL è consentita la realizzazione di un unico fabbricato fino al raggiungimento di una SL pari ad 80,00 mq, comprensiva dell'esistente.

Gli incrementi saranno da attuare con P. d. C. convenzionato.
- Altezza dell'edificio massima: preesistente
- Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
- Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

#### 41.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia;
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
  - gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.3 non sono ammessi;
  - gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 38.4 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

#### **38.4 Cambi di destinazione d'uso di edifici agricoli**

1. I cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola, compresa la residenza agricola, alle diverse destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d'area sono consentiti dopo 10 anni dalla dismissione dell'azienda agricola nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione ad uso agricolo dei fabbricati esistenti; il mancato utilizzo ad uso agricolo deve essere dimostrato con idonea documentazione.
2. I cambi di destinazione d'uso per la destinazione residenziale non agricola non possono comportare un incremento del numero delle unità abitative esistenti.
3. I fabbricati autonomi realizzati per l'esercizio dell'attività agricola (fienili, depositi, magazzini) possono essere oggetto di cambio d'uso esclusivamente per le destinazioni diverse dalla residenza; non possono essere oggetto di cambio d'uso i fabbricati non di origine storica realizzati per l'attività di allevamento zootecnico.
4. In deroga alle disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 sono consentiti i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, finalizzati all'utilizzo diretto di soggetti con legami di parentela con il titolare dell'immobile agricolo non superiori al secondo grado in linea diretta e indiretta, comunque nel rispetto delle destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d'area. In questi casi i cambi di destinazione d'uso sono consentiti dopo tre anni dalla dismissione dell'azienda agricola nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione dell'uso agricolo dei fabbricati interessati, da dimostrare con idonea documentazione. La deroga è ammessa purché accompagnata da atto registrato e trascritto di vincolo all'utilizzo dell'unità abitativa da parte del parente del titolare dell'immobile agricolo ed al mantenimento della destinazione oggetto di deroga.  
In caso di locazione, alienazione o vendita dell'immobile a soggetti non rientranti nel legame parentale definito al capoverso precedente, la deroga è da intendersi priva di efficacia. Per le unità abitative residenziali realizzate ai sensi del presente comma è ammessa una superficie massima pari a 150 mq di SU cadauna.
5. Sono ammesse deroghe alle disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 per l'insediamento di destinazioni collettive pubbliche come definite dall'ART. 6, destinazione 8.
6. Per ogni intervento finalizzato al reperimento di nuove unità abitative non agricole aggiuntive e al nuovo insediamento o ampliamento di destinazioni non residenziali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelle produttive agricole, il soggetto proponente deve garantire, ove non presenti o insufficienti, la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni anche in estensione alle reti comunali esistenti.

Quindi, quanto richiesto, pubblico esercizio (ristorante) e residenza (per lo svolgimento di attività turistica non ricettiva), che sarebbe stato ammissibile con le norme previgenti (articolo 40.8 delle NTA previgenti), non può più essere attuato con l'approvazione della recente variante al PGT. Infatti, ad oggi, l'attività agricola è ancora attiva e pertanto non è possibile applicare quanto previsto al subentrato articolo 38.4. Solo l'attività ristorativa dell'agriturismo è stata sospesa in attesa della conclusione della presente procedura.

Tale situazione non consente l'applicazione della norma introdotta all'articolo 40 ter delle LR 12/2005.

In sintesi, gli esercizi pubblici sono sempre stati ammessi nei due piani previgenti, mentre nell'ultima variante sono ammessi come destinazione complementare nei casi di cambi d'uso a seguito della dismissione dell'attività agricola:

AREE DI SALVAGUARDIA		
Approvazione I° PGT (2008)	Variante generale PGT (2017)	Variante generale PGT (2022)
<b>Destinazione commerciale – pubblici esercizi</b>		
ART. 39	ART. 43	ART. 41
<b>ammessa</b> per una quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile pari al <b>100%</b> e con una soglia dimensionale massima pari a 200 mq di slp	<b>ammessa</b> per una quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile pari al valore <b>preesistente</b> alla data di prima adozione del PGT 2008 e con una soglia dimensionale massima pari a 200 mq di slp	destinazione d'uso <b>complementare</b> ammessa esclusivamente per i <b>casi di cambio di destinazione d'uso ammessi</b> ai sensi dell'art. 38.4, con possibilità di ampliamento del 20% una tantum della SLP esistente
<b>Residenza extraagricola in ambito agricolo</b>		
<b>ammessa</b> per una quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile pari al valore <b>preesistente</b> alla data di prima adozione del PGT 2008 e con gli incrementi previsti al comma 3	<b>ammessa</b> per una quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile pari al valore <b>preesistente</b> alla data di prima adozione del PGT 2008 e con gli incrementi previsti al comma 43.1 punto 1	destinazione d'uso <b>complementare</b> ammessa esclusivamente per i <b>casi di cambio di destinazione d'uso ammessi</b> ai sensi dell'art. 38.4 e per le <b>preesistenze</b>
<b>Cambi destinazione d'uso</b>		
	ART. 40.8	ART. 38.4
	Comma 1: <b>Cambio d'uso dopo 10 anni dalla dismissione dell'azienda agricola o dall'inutilizzo ad uso agricolo</b> dei fabbricati esistenti	Comma 1: <b>Cambio d'uso dopo 10 anni dalla dismissione dell'azienda agricola o dall'inutilizzo ad uso agricolo</b> dei fabbricati esistenti
	comma 3: <b>Deroga</b> con possibili cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola a <b>esercizi pubblici</b> (destinazione 4f)	comma 4: Deroga a favore di soggetti con <b>legami di parentela</b> con il titolare dell'immobile agricolo, <b>dopo 3 anni dalla dismissione dell'azienda agricola o dall'inutilizzo ad uso agricolo</b> dei fabbricati esistenti
<b>Conclusioni</b>		
<i>Pubblico esercizio: ammesso ex novo e preesistente. Residenza: ammessa preesistente con possibili ampliamenti.</i>	<i>Pubblico esercizio: ammesso preesistente e ex novo per cambi d'uso (dopo 10 anni dismissione) e deroga. Residenza: ammessa preesistente e ex novo per cambi d'uso (dopo 10 anni dismissione).</i>	<i>Pubblico esercizio: ammesso preesistente e ex novo per cambi d'uso (dopo 10 anni dismissione o dopo 3 con legami parentela). Residenza: ammessa preesistente e ex novo per cambi d'uso (dopo 10 anni dismissione o dopo 3 con legami parentela). Entrambe con possibili ampliamenti.</i>



Pertanto, al fine di consentire l'esercizio dell'attività ristorativa-ricettiva, senza dismissione dell'azienda agricola esistente, che proseguirebbe la sua attività sui terreni circostanti, è necessario procedere con un SUAP in variante al PGT recentemente modificato al fine di consentire l'applicazione della norma previgente.

La norma previgente del PGT, a cui si fa riferimento nella presente, è stata introdotta con la variante generale approvata con DCC n. 36 del 25/08/2017 e pubblicata sul BURL, serie "Avvisi e concorsi", il 15/11/2017. Tale variante, approvata con il quadro normativo e i piani sovraordinati attualmente in vigore, ha concluso la procedura VAS ed è stata valutata compatibile con le previsioni del PTCP della Provincia di Brescia.

La recente procedura di variante generale al PGT vigente, approvata definitivamente con DCC n. 35 del 25/10/2022, al momento della stesura del presente rapporto non risulta ancora pubblicata sul BURL.

La variante consisterebbe nell'individuare nel piano delle regole l'immobile non più destinato all'attività agricola (come previsto dall'articolo 10 comma 4 lettera a) punto 3 della LR 12/2005) stabilendo la disciplina d'uso secondo cui sia possibile applicare le destinazioni d'uso compatibili già previste dal PGT approvato (attività turistiche ricettive non alberghiere – case e appartamenti per vacanze, e pubblico esercizio per il ristorante). Tale individuazione applicherebbe quanto previsto all'articolo 10 comma 4 della LR 12/2005:

***"4. Il piano delle regole:***

***a) per le aree destinate all'agricoltura:***

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;*
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;*
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso."*

Ciò in connessione con l'articolo 62 della medesima LR 12/2005, che per gli interventi sugli edifici esistenti prevede quanto segue:

***"Art.62. (Interventi regolati dal piano di governo del territorio)***

- 1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del presente titolo e sono regolati dalle previsioni del PGT."*

Il SUAP, consiste quindi nel cambio di destinazione d'uso dell'attività ristorativa esistente, da agriturismo a pubblico esercizio, e del costruendo edificio, da agricolo a residenza da destinare ad attività ricettiva non alberghiera, al piano terra e autorimesse pertinenziali con locali di servizio al piano seminterrato (cantina, deposito, servizi). Il progetto inoltre, comporta la formazione di nuovi tamponamenti al piano terra dell'edificio esistente, adibito ad agriturismo, al fine di ottenere due nuovi vani (lato est e sud). Tali tamponamenti, da eseguirsi all'interno dell'ingombro fisico complessivo dell'edificio esistente, comporteranno un modesto incremento della superficie coperta esistente (+ 27,6 mq).

In sintesi, l'approvazione del SUAP in variante, consentirebbe:



- il cambio d'uso dei fabbricati esistenti e di quelli in corso di costruzione, in attuazione del PdC n. 25/2019 e successiva SCIA in variante; e dell'autorizzazione paesaggistica di cui al protocollo numero 7614 del 19/11/2019);
- al piano seminterrato dell'immobile ancora in corso di costruzione, la formazione delle autorimesse pertinenziali, di una cantina, di un deposito, di uno spogliatoio con servizi igienici, tutti locali privi delle condizioni necessarie a garantire la permanenza di persone e quindi escluse dal conteggio della slp;
- la formazione di due nuove vani a servizio dell'attività ristorativa, e in particolare un vano tecnico (superficie pari a 27,5 mq, non costituente slp in quanto locale esclusivamente destinato ad ospitare impianti tecnici, cisterne d'acqua, ecc...), e un locale di ingresso del ristorante (bussola di 30 mq di slp);
- la formazione di tali spazi sarebbe ottenuta attraverso il tamponamento del portico esistente e quindi determinerebbe un incremento della slp pari a 100 mq;

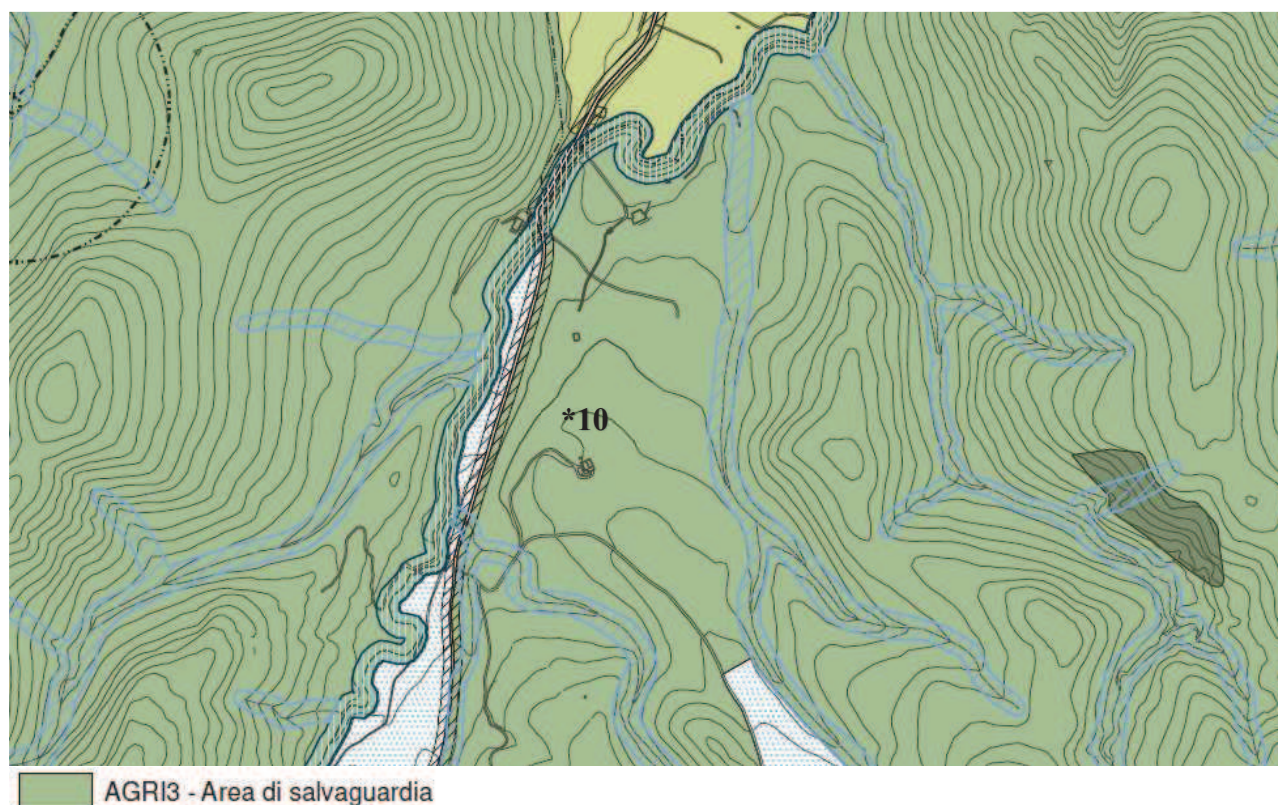
Quindi, quanto già autorizzato e in corso d'opera (PdC n. 25/2019 e successiva SCIA in variante; autorizzazione paesaggistica di cui al protocollo numero 7614 del 19/11/2019), non subirebbe modifiche sostanziali salva la differente destinazione e quindi titolarità (da impresa agricola a ditta individuale), ovviamente, a fronte del versamento del dovuto contributo di costruzione.

**La proposta di SUAP in variante consiste pertanto nell'individuare l'immobile con un numero di riferimento e introdurre una corrispondente norma che consenta l'esercizio delle attività commerciali richieste, così come sarebbe stato possibile con i piani previgenti.**

L'intervento verrà attuato a seguito della sottoscrizione del contratto di comodato d'uso degli immobili interessati, del reperimento degli standard urbanistici e del versamento del contributo di costruzione dovuto al comune.

Inoltre, l'intervento prevederà inoltre la realizzazione di adeguate opere di compensazione ecologica da concordare con gli enti competenti.

**ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT CON INSERIMENTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**



**Articolo 41 delle NTA del piano delle regole con inserimento della proposta di variante:**

**ART. 41     AGRI3 - AREE DI SALVAGUARDIA**

Sono aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico.

**41.1 Destinazioni d'uso**

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
  - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
  - agriturismo (6.4)
  - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
  - produttive extra agricole in aree agricole (5.3)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 42.3, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
  - attività terziarie (2.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)



4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### 41.2 Indici e parametri

##### 1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo:
  - per destinazione 6.4: 0,01 mq/mq, è ammesso un ampliamento del 20% della SL esistente
  - per destinazione 6.5: 0,01 mq/mq, è ammesso un ampliamento del 20% della SL esistente
- Indice di copertura (IC) massimo:
  - per destinazioni 6.1, 6.3: 3%; è ammesso un ampliamento del 10% della SL esistente
- Altezza dell'edificio massima:
  - per destinazioni 6.1, 6.3: 4,50 m
  - per gli altri edifici: 7,50 m.
- Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
- Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

##### 2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo:
  - per destinazione 3.7: è ammesso un ampliamento del 20% una tantum della SL esistente
- Per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo individuati con la sigla "r" nelle tavole del Piano delle Regole, e comunque legittimati da idoneo titolo abilitativo, sono ammessi incrementi una tantum, riferiti ad ogni singola unità immobiliare, della volumetria esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti limiti:

a) per edifici di volumetria esistente fino a 500 mc, incremento del 20%;

b) per edifici di volumetria esistente compresa tra 501 e 1.000 mc, incremento del 10%;

c) per edifici di volumetria esistente oltre 1.000 mc, incremento del 5%.

Tali edifici sono destinabili a residenza non agricola (destinazione 1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo. La superficie destinata a residenza non agricola non potrà comunque superare la SL massima di 80 mq.

Gli edifici con SL esistente superiore a 15,00 mq e inferiore a 30,00 mq, non aventi struttura

disomogenea e materiali precari, possono essere ampliati fino al raggiungimento di una SL pari a 45,00 mq, comprensiva dell'esistente, destinabile a residenza non agricola (destinazione 1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo.

Gli edifici con SL esistente pari ad almeno 30,00 mq, non aventi struttura disomogenea e materiali precari, possono essere ampliati fino al raggiungimento di una SL pari ad 80,00 mq, comprensiva dell'esistente, destinabile a residenza non agricola (destinazione 1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo.

E' consentito l'accorpamento di edifici sparsi di ridotte dimensioni, legittimati da apposito titolo abilitativo, in un unico fabbricato per il riordino urbanistico delle zone agricole finalizzato al miglioramento paesistico. Nel caso l'accorpamento raggiunga la soglia minima di 30,00 mq di SL è consentita la realizzazione di un unico fabbricato fino al raggiungimento di una SL pari ad 80,00 mq, comprensiva dell'esistente.

Gli incrementi saranno da attuare con P. d. C. convenzionato.

- Altezza dell'edificio massima: preesistente
- Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
- Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

#### **41.3 Modalità di intervento**

**1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:**

- tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia;

**2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:**

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.3 non sono ammessi;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 38.4 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

#### **41.4 Disposizioni particolari**

1. Per l'ambito appositamente individuato a norma particolare \*5 è ammessa la destinazione turistica 4.5 - campeggio privo di qualsiasi opera di impermeabilizzazione e di potenzialità edificatoria.
2. Per l'ambito appositamente individuato a norma particolare \*9 è ammessa la destinazione 6.3.4 - pensione cani, gatti e piccoli animali.
3. Per l'ambito appositamente individuato a norma particolare \*10 è ammesso l'esercizio di attività ricettive non alberghiere (case e appartamenti per vacanze), e commerciale-ristorativa - pubblico esercizio (3.7).

L'attuazione dell'intervento dovrà prevedere, oltre al versamento del contributo di costruzione, anche il reperimento della dotazione di standard come previsto dall'articolo 10 delle NTA del PGT (ultima variante 2022):

- residenza: 30,00 mq/abitante di cui 8,00 mq/ab. per parcheggi monetizzabili;
- commerciale pubblici esercizi: 100% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;

Considerando che la proposta di SUAP propone quanto segue:

a norma dell'articolo 10 delle NTA del PGT vigente, il seguente fabbisogno:

Residenziale: (335 mq / 50 mq/abitante): 6,7 abitanti – (6,7 abitanti x 30 mq/abitante): 201 mq

Pubblico esercizio: (474,2 mq x 100%): 474,2 mq

Totale: 675,2 mq

Il Soggetto Attuatore, intende provvedere alla cessione gratuita all'AC di un'area da destinare a parcheggi pubblici pari a **580 mq**.

La cessione dell'area a parcheggi pubblici non comporta la realizzazione di opere; l'area, indicata negli elaborati progettuali, viene ceduta nello stato di fatto in cui si trova e non sono previste opere a carico del soggetto attuatore.

La restante quota di standard, pari a **95,2 mq**, verrà monetizzata in relazione all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, al costo dell'acquisizione di altre aree, alle caratteristiche, alla conformazione e alla localizzazione del sito.

Il valore delle somme di monetizzazione che il Soggetto Attuatore deve versare ai fini del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato (SUAP in variante al PGT vigente) risulta pari a (40,00 euro/mq x 95,2 mq) = **euro 3.808,00**.

La monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, è proposta ai sensi dell'art. 46, co. 1, lett. a) della L.R. 12/05 e s.m.i.; tale monetizzazione è consentita anche dalle NTA del piano delle regole del PGT vigente.

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali privati (ex L.122/1989 e articolo 12 NTA del PdR), da reperire in quota pari a 1 mq ogni 10mc, si conferma che sono individuati idonei spazi destinati a tale scopo e così dimensionati: **459 mq**, superiori alla dotazione minima prevista.

#### 4. LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo della pianificazione territoriale e per la sostenibilità ambientale, per quanto riguarda il livello comunale e sovracomunale, dovrà prendere in considerazione i piani vigenti, in particolare il Piano Territoriale Regionale (PTR), il disegno della Rete Ecologica Regionale (RER) di Regione Lombardia, il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia (PTCP) e il Piano di Governo del Territorio (PGT).

##### 4.1. Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione Lombardia è approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/951 del 19 gennaio 2010, pubblicata sul 3° S.S. al BURL dell'11 febbraio 2010 n. 6. Ai sensi del comma 5 dell'art. 21 della Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., esso acquista efficacia in seguito alla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL, avvenuta il 17 febbraio 2010.

Pertanto, dal 17 febbraio 2010, il PTR esercita gli effetti indicati all'art.20 della l.r.12/2005 "Effetti del PTR".

In seguito sono state effettuate alcune modifiche ed integrazioni con deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010 (pubblicazione sul BURL n. 40, 3° SS dell' 8 ottobre 2010); successivamente, il Consiglio Regionale l'8 novembre 2011 ha approvato con DCR IX/0276 l'aggiornamento 2011 al PTR, che ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 48 del 1 dicembre 2011, mentre l'aggiornamento annuale (2013) del Piano Territoriale Regionale (PTR), inserito nel Programma Regionale di Sviluppo (PSR) della X Legislatura, è stato approvato con D.C.R. n. 78 del 9 luglio 2013.

Successivamente, il Consiglio regionale ha approvato l'aggiornamento annuale del Piano Territoriale Regionale (PTR), inserito nel Documento di Economia e Finanza Regionale DEFR 2014 Aggiornamento PRS per il triennio 2015-2017, d.c.r. n.557 del 9/12/2014 e pubblicato sul BURL S.O. n. 51 del 20/12/2014 e, l'anno successivo, l'aggiornamento annuale del Piano Territoriale Regionale (PTR), inserito nel Documento di Economia e Finanza Regionale (DEFR) 2015, Aggiornamento PRS per il triennio 2016-2018, d.c.r. n. 897 del 24 novembre 2015 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (BURL), serie ordinaria n. 51 del 19 dicembre 2015.

Con d.c.r. n. 411 del 19 dicembre 2018 il Consiglio regionale ha approvato l'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31 del 2014 sul consumo di suolo, con cui Regione Lombardia ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire, mediante la pianificazione multiscalare - regionale, provinciale e comunale - le politiche in materia di consumo di suolo e rigenerazione urbana.

Un aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 766 del 26 novembre 2019 e successivamente pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 50 del 14 dicembre 2019.

**Più recentemente, il Consiglio Regionale, con Deliberazione n. XI/2137 del 2 dicembre 2021 ha adottato la Revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensivo del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio (PVP).**

Inoltre, con Deliberazione Consiglio regionale 24 novembre 2021 n. XI/2064 «Risoluzione concernente il documento di economia e finanza regionale 2021» (pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 7 dicembre 2021) sono stati approvati l'aggiornamento 2021 del PTR e l'Aggiornamento 2021 dell'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014.

Il Piano Territoriale Regionale, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 12/2005, indica gli elementi essenziali dell'assetto territoriale e definisce i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di governo territoriale provinciale e comunale, assumendo al contempo anche gli effetti di piano territoriale paesaggistico.

Con il Piano Paesaggistico Regionale (che è parte integrante del PTR), vengono infatti perseguiti gli obiettivi di tutela, valorizzazione e miglioramento del paesaggio.

All'interno del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) il Comune di Sabbio Chiese si colloca nella "fascia prealpina", ed in particolare all'interno del "paesaggio delle valli prealpine" (Valli Bresciane), di cui si riportano, di seguito, gli indirizzi del Piano Regionale:

*"Le valli della fascia prealpina hanno in generale un andamento trasversale; incidono il versante da nord a sud, trovando i loro sbocchi nella pianura. L'insediamento umano in queste valli ha un'origine antichissima. La presenza delle acque ne ha fatto importanti fulcri di attività paleoindustriali e poi industriali. Questo ha intensificato il popolamento tanto che oggi i loro fondovalli, fino alla loro porzione mediana, si saldano senza soluzione di continuità con la fascia di urbanizzazione altopadana. I versanti vallivi presentano ancora un'organizzazione di tipo alpino, con i maggenghi e gli alpeggi nelle aree elevate e negli altipiani.*

*Estese si presentano le superfici di latifoglie forestali. Tuttavia si rilevano sensibili differenze nel paesaggio passando dalle sezioni superiori a quelle inferiori: nelle seconde ci si avvicina ormai al paesaggio delle colline, in cui è esigua l'incidenza altitudinale dei versanti, nelle prime il paesaggio, con l'organizzazione che lo sottende, si avvicina a quello alpino. Le differenze sono anche nelle coltivazioni e nei modi storici dell'insediamento umano.*

#### **Indirizzi di tutela**

*Insediamenti e contesto dell'organizzazione verticale: gli indirizzi di tutela vanno esercitati sui singoli elementi e sui contesti in cui essi si organizzano in senso verticale, appoggiandosi ai versanti (dall'insediamento permanente di fondovalle, ai maggenghi, agli alpeggi); rispettando e valorizzando i sistemi di sentieri e di mulattiere, i prati, gli edifici d'uso collettivo, gli edifici votivi, ecc.*

*Un obiettivo importante della tutela è quello di assicurare la fruizione visiva dei versanti e delle cime sovrastanti, in particolare degli scenari di più consolidata fama a livello colto e popolare. Si devono mantenere sgombri le dorsali, i prati d'altitudine, i crinali in genere."*

#### **Aspetti Particolari: Le uscite e le chiusure.**

*Sono i grandi quadri paesistici che preludono o concludono il percorso di una valle spesso con versanti e fronti che spiccano all'improvviso dal morbido accavallarsi delle ondulazioni collinari. Le uscite delle valli sono anche luoghi paradigmatici per il sistema idrografico.*

**Indirizzi di tutela:** *Vanno tutelati adottando cautele affinché ogni intervento, pur se di limitate dimensioni, sia mimetizzato e/o opportunamente inserito nel paesaggio.*





### Legenda

	Ambiti geografici		Fascia collinare
	Autostrade e tangenziali		Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
	Strade statali		Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina
	Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura		Fascia alta pianura
	Confini provinciali		Paesaggi delle valli fluviali scavate
	Confini regionali		Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta
	Ambiti urbanizzati		Fascia bassa pianura
	Laghi		Paesaggi delle fasce fluviali
<b>UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO</b>			Paesaggi delle colture foraggere
<b>Fascia alpina</b>			Paesaggi della pianura cerealicola
	Paesaggi delle valli e dei versanti		Paesaggi della pianura risicola
	Paesaggi delle energie di rilievo		Oltrepo pavese
<b>Fascia prealpina</b>			Paesaggi della fascia pedeappenninica
	Paesaggi dei laghi insubrici		Paesaggi della montagna appenninica
	Paesaggi della montagna e delle dorsali		Paesaggi delle valli e dorsali appenniniche
	Paesaggi delle valli prealpine		

Piano Paesaggistico Regionale – Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

Con d.c.r. n. 411 del 19 dicembre 2018 il Consiglio regionale ha approvato l'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31 del 2014 sul consumo di suolo, con cui Regione Lombardia ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire,



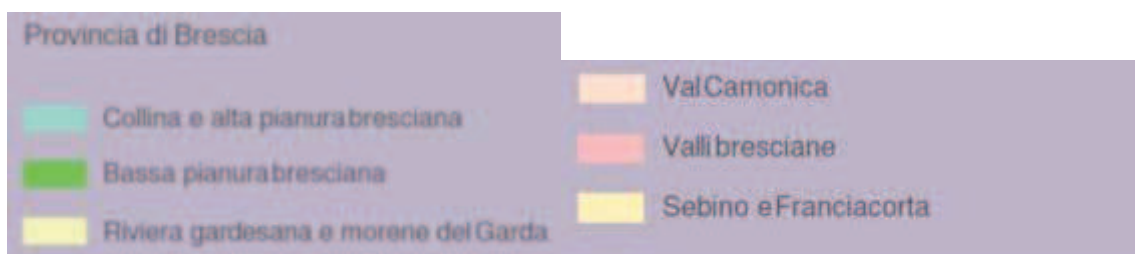
mediante la pianificazione multiscalare - regionale, provinciale e comunale - le politiche in materia di consumo di suolo e rigenerazione urbana.

All'interno della revisione del Piano, il territorio lombardo è stato suddiviso in ambiti territoriali omogenei (ATO), articolazioni territoriali espressione di ambiti relazionali, caratteri socio-economici, geografici, storici e culturali omogenei, adeguati a consentire l'attuazione dei contenuti della L.R.31/14, e, più in generale, lo sviluppo di politiche e l'attuazione di progetti capaci di integrare i temi attinenti al paesaggio, all'ambiente, alle infrastrutture e agli insediamenti. In particolare il territorio di Vobarno è inserito all'interno dell'ambito delle Valli Bresciane, di cui si riportano i criteri e gli indirizzi del piano:

*“L'indice di urbanizzazione dell'ambito (8,0%) è inferiore all'indice provinciale (11,6%), in virtù della forte presenza di suolo non utilizzabile. Ai livelli di urbanizzazione nulli o irrilevanti delle dorsali e dei versanti si contrappongono livelli intensi di urbanizzazione dei fondovalle. Tale condizione è efficacemente descritta dalla tavola 05.D1, ove a fronte di indici di urbanizzazione comunali relativamente bassi corrispondono livelli di criticità dell'indice del suolo a rischio di consumo decisamente elevati. Le porzioni meridionali della Valtrompia e della Valsabbia sono fortemente antropizzate, con direttrici conurbate che si propagano a settentrione, invadendo, soprattutto nella Valtrompia, anche il sistema dei versanti. Qui il suolo agricolo, di valore elevato solo nei fondovalle, assume caratteri del tutto residuali (tavola 05.D3). Solo in alcune porzioni medie o alte delle valli i livelli di urbanizzazione diminuiscono sensibilmente, pur permanendo frequenti tendenze conurbative associate a episodi di sfrangiamento o diffusione territoriale. Le previsioni insediative dei PGT, se rapportate alla dimensione degli insediamenti e al suolo a rischio di consumo disponibile assumono un carattere dimensionale rilevante e consolidano le tendenze conurbative e di dispersione insediativa esistenti (tavola 04.C2). Le porzioni meridionali della Valtrompia e della Valsabbia, di antica industrializzazione, presentano elevate potenzialità di rigenerazione (areale n°8 della bassa Valtrompia e Brescia, areale n° 16 di Lumezzane, Sarezzo e Gardone, areale n° 18 di Gavardo e Salò – tavola 05.D4), che possono assumere rilevanza provinciale o regionale in ragione dei forti gradi di connessione con l'area metropolitana bresciana e per gli obiettivi di riqualificazione urbana e paesaggistica che possono assumere. I processi di consumo del suolo potrebbero ulteriormente accentuarsi per effetto dei nuovi gradi di accessibilità connessi alla realizzazione della tangenziale ovest di Brescia, di collegamento con la Valtrompia. Il rischio di una maggiore tendenza urbanizzativa, indotta dalla vocazione turistica e da nuovi gradi di accessibilità è, quindi più forte. Le previsioni di trasformazione pertanto, devono essere prioritariamente orientate al recupero e alla rigenerazione urbana, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa. Le politiche di rigenerazione potranno essere attivate anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR per gli areali di rilevanza sovralocale di interesse strategico (areali n° 8 e 16 – tavola 05.D4), da dettagliare e sviluppare anche attraverso processi di co-pianificazione (Regione-Provincia-Comuni). La rigenerazione e la riduzione del consumo di suolo devono essere declinate anche rispetto alle gerarchie territoriali dell'Ato e al ruolo dei poli di gravitazione (Lumezzane, Gardone Valtrompia Sarezzo nelle porzioni medie e basse delle valli, Idro, Vestone, Vobarno nelle porzioni di alta valle) con applicazione dei criteri generali dettati dal PTR per gli obiettivi di progetto territoriale degli Ato (presenza o necessità di insediamento di servizi e attività strategiche di rilevanza sovralocale, ruolo assunto dai Comuni all'interno del sistema economico, produttivo e turistico, ecc.).*

*La riduzione del consumo di suolo deve partecipare, con le altre azioni di pianificazione locale, al miglioramento del rapporto tra sistema edificato, tessuto rurale e sistema ambientale. A tal fine, nelle porzioni medie o alte delle valli, l'eventuale consumo di suolo deve privilegiare la compattazione della forma urbana, evitando l'ulteriore frammentazione dei suoli, la dispersione territoriale, l'occlusione delle residue direttrici di connessione ambientale. Eventuali insediamenti delle dorsali e dei versanti devono porsi in continuità con i nuclei esistenti, senza però alterare il rapporto insistente tra gli episodi edilizi e le strutture agrarie del suolo pertinenziale. La porzione sud occidentale dell'ATO è ricompresa nella zona critica di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011, corrispondente all'agglomerato di Brescia e ai relativi Comuni di cintura appartenenti alla zona A. In tale porzione la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Inoltre, l'eventuale Consumo di suolo previsto e/o riconfermato dovrà privilegiare i suoli direttamente connessi a reti infrastrutturali di trasporto pubblico o ai nodi di interscambio e definire meccanismi compensativi e/o di mitigazione che concorrano ad elevare il valore ecologico del tessuto urbano e delle reti ecologiche locali. Gli interventi di rigenerazione o riqualificazione del tessuto urbano dovranno partecipare in modo più incisivo che altrove alla strutturazione di reti ecologiche urbane, anche attraverso la restituzione di aree libere significative al sistema ecologico locale. Nella porzione sud occidentale dell'ATO, ricompreso nella zona A (pianura ad elevata urbanizzazione)*

*di qualità dell'aria, la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale.”*



Estratto dalla rappresentazione degli ambiti territoriali omogenei (tavola 01)

Per il territorio bresciano, la soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo prevista è tra il 20 e il 25% per le funzioni residenziali e pari al 20% per le altre funzioni urbane (art. 3, comma 1 lett. o, l.r.31/14).

#### 4.2. Rete Ecologica Regionale

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, è stato approvato il disegno definitivo delle Rete Ecologica Regionale (RER), successivamente pubblicato con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010.

La RER è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce un punto di riferimento per la pianificazione a livello provinciale e comunale.

Il Comunicato Regionale 27 febbraio 2012, n. 25, *“Istruzioni per la pianificazione locale della RER – febbraio 2012”* ha ulteriormente specificato l’importanza delle indicazioni fornite dalla RER, che dovranno essere considerate anche durante la procedura di VAS del PGT.

La Rete Ecologica Regionale include il Comune di Sabbio Chiese all’interno dei Settori 150 – “Alta Val Sabbia e lago d’Idro”, 151 “Altopiano delle Cariataghe” e 170 “Alto Garda Bresciano e Lago di Garda”. Nello specifico il Comune è interessato dalla presenza di un corridoio regionale primario ad alta antropizzazione lungo l’asta del fiume Chiese, nonché da elementi di primo livello della RER ed elementi di secondo livello della RER.



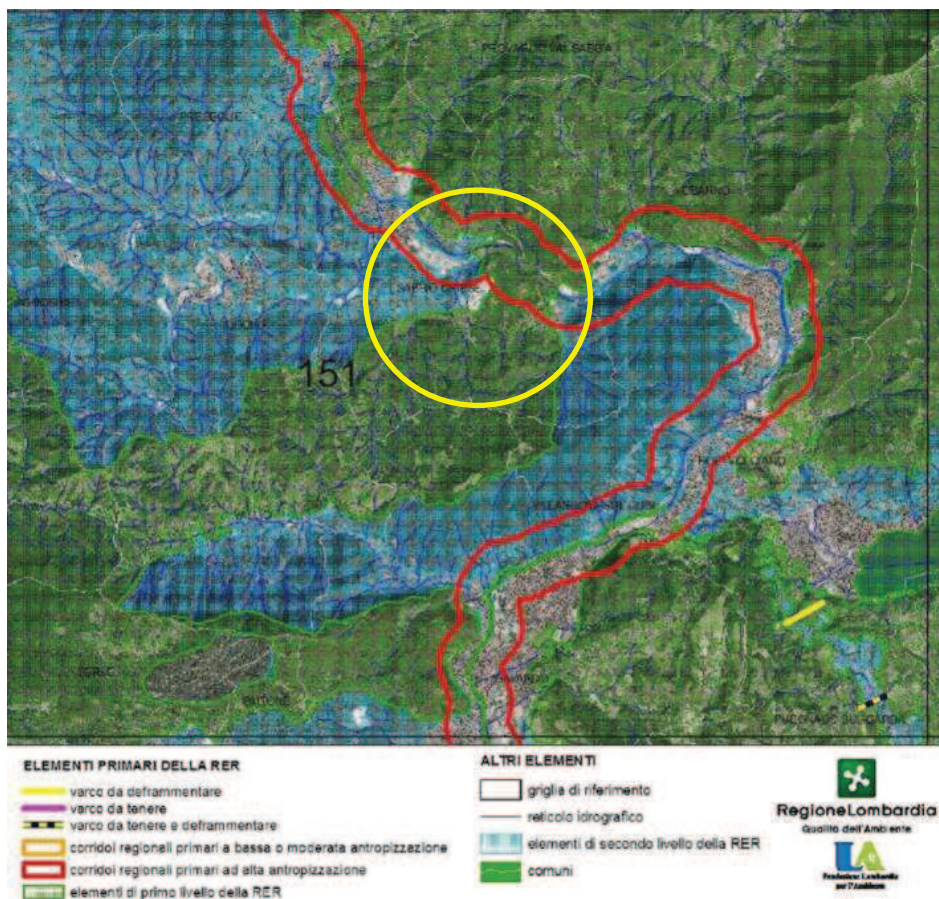
Rete ecologica regionale (fonte: Geoportale Regione Lombardia).

ECOREGIONE	Alpi e Prealpi
Caratteristica	elemento primario della RER



ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER





Si riportano, di seguito, le indicazioni per l’attuazione della RER negli ambiti in oggetto:

**“Settore 150 – Alta Val Sabbia e lago d’Idro**

Province: BS

**DESCRIZIONE GENERALE**

Il settore comprende una parte delle Prealpi carsiche bresciane, incentrate sull’alta Val Sabbia, il Lago d’Idro e l’area montuosa a O di tale lago (Corna Zeno, Monte Paghera, CimaVal Scura) nell’angolo NE, il Monte Prealpa nell’angolo SO, nella fascia settentrionale un ampio settore di ambienti montani in buono stato di conservazione che comprendono Corna Blacca (2005 m) e Monte Ario (1757 m), a cavallo tra Val Sabbia e Val Trompia. Nel complesso l’area ospita una significativa frazione delle specie tipicamente montanoalpine dell’area lombarda, ad indicazione di un ambiente dai buoni livelli di qualità ecologica. Di particolare rilievo è segnalata la presenza del Gallo cedrone, nonché di Fagiano di monte, Coturnice, Aquila reale, Averla piccola, Ortolano, Calandro, Zigolo giallo, Bigia padovana, Succiacapre. Il Lago d’Idro e il tratto lombardo sopralacuale del Fiume Chiese ospitano una importante comunità ittica che comprende Trota marmorata, Temolo, Luccio, Barbo canino, Anguilla, Vairone, Alborella. I tratti terminali degli affluenti del fiume Chiese, infine, sono molto importanti come aree di frega per i pesci e per il Gambero di fiume. Vi sono comprese numerose aree micologiche di pregio, con presenza di specie rare e interessanti (ad es. *Guepinopsis buccina*, *Bulgaria inquinans*, *Hymenoscyphus fagineus*, *Xylaria castorea*, *Hypoxylon cohaerens*, *Hygrophorus marzuolus*). La val Sabbia è area prealpina carsica, ricca di invertebrati endemici (ad es. *Insubriella paradoxa*) e di specie floristiche di grande interesse conservazionistico (*Saxifraga tombeanensis*, *Daphne petraea*, *Primula glaucescens*, *Primula spectabilis*, *Silene elisabethae*, *Scabiosa vestina*). Le condizioni attuali del lago d’Idro destano preoccupazione a causa della gravità dei fenomeni di eutrofizzazione dovuti all’assenza di un collettore fognario. Tra i principali elementi di frammentazione si segnalano il consumo di suolo derivante dalla espansione dell’urbanizzato, le attività estrattive, le infrastrutture lineari (la S.P. 237 della Val Sabbia e del Lago d’Idro), i cavi aerei sospesi, che possono rappresentare una minaccia per numerose specie ornitiche nidificanti (in primo luogo il Gufo reale) e migratrici (avifauna di grandi dimensioni quali rapaci, ardeidi, ecc.), il degrado degli ambienti carsici sotterranei causato da attività antropiche esterne che hanno ripercussioni sugli habitat ipogei.



### **ELEMENTI DI TUTELA**

**SIC - Siti di Importanza Comunitaria:** -;

**ZPS – Zone di Protezione Speciale:** -

**Parchi Regionali:** -

**Riserve Naturali Regionali/Statali:** -

**Monumenti Naturali Regionali:** -

**Aree di Rilevanza Ambientale:** ARA “Caffaro – Valle Sabbia”

**PLIS:** -

**Altro:** -

### **ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA**

#### **Elementi primari**

**Gangli primari:** -

**Corridoi primari:** Fiume Chiese (Corridoio primario ad alta antropizzazione)

**Elementi di primo livello** compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 50 Val Caffaro e alta Val Trompia; 52 Val Sabbia; 58 Monte Prealpa.

**Altri elementi di primo livello:** Lago d’Idro; Valle del torrente Mella di Irma (area di collegamento tra l’Area prioritaria Monte Guglielmo e l’Area prioritaria Valle Caffaro e alta Val Trompia).

#### **Elementi di secondo livello**

**Aree importanti per la biodiversità** esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani et al., 2007. Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda. FLA e Regione Lombardia; Bogliani et al., 2009. Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde. FLA e Regione Lombardia): FV71 Prealpi Bresciane tra Lago d’Iseo e Lago d’Idro; FV72 Monte Prealpa; FV73 Altopiano di Cariatoghe; MI35 Mura-Livemmo (Pertica Alta); IN54 Val Regazzina; UC87Corna di Savallo, Corna Blacca, Monte Suello; UC56 Ladino – Prealpa; UC14 Colline carsiche bresciane; MA34 Prealpi Bresciane; AR75 Lago d’Idro.

**Altri elementi di secondo livello:** -.

### **INDICAZIONI PER L’ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE**

Per le indicazioni generali vedi:

- Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e adottato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;

- Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009 – n. 8/10962 “Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi”;

- Documento “Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali”, approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515.

Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività in particolar modo verso N con alta Val Caffaro e alta Val Trompia; verso E con il Parco dell’Alto Garda Bresciano; verso S con il Pedemonte Bresciano e l’Altopiano di Cariatoghe; verso O con il Monte Guglielmo.

Favorire la realizzazione di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività, in particolare lungo la strada 237 della Val Sabbia (ad es. sottopassi faunistici, ove opportuno).

Evitare l’inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione. Il reticolo idrografico dei torrenti deve considerarsi elemento fondamentale al mantenimento della connettività ecologica.

Ove opportuno, favorire interventi di messa in sicurezza di cavi aerei a favore dell’avifauna, ad esempio tramite:

- interrimento dei cavi;

- apposizione di elementi che rendono i cavi maggiormente visibili all’avifauna (boe, spirali, bid-flight diverters).

#### **1) Elementi primari:**

Fiume Chiese: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi ripariali; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie ittiche alloctone; monitoraggio dell’ittiofauna; definizione di un coefficiente naturalistico del DMV, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; mantenimento delle aree di esondazione; mantenimento del letto del fiume in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla pubblica sicurezza (ponti, abitazioni); favorire la connettività trasversale della rete minore; creazione di piccole zone umide perimetrali per anfibi e insetti acquatici; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; contrastare l’immissione e eseguire interventi di contenimento ed eradicazione delle specie ittiche alloctone; studio e monitoraggio di specie ittiche di interesse conservazionistico e problematiche (alloctone invasive); mantenimento di fasce per la cattura degli inquinanti; collettamento degli scarichi fognari non collettati; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; controllo degli scarichi abusivi; mantenimento di piante morte anche in acqua ed eventuale ripristino di legnaie (nursery per pesci); conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell’agroecosistema e incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione

*del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato o a incolto (almeno 3 m di larghezza); incentivazione delle pratiche agricole tradizionali e a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche, ad es. in coltivazioni cerealicole); studio e monitoraggio della flora selvatica, dell'avifauna nidificante e migratoria e della lepidotterofauna degli ambienti agricoli e delle praterie;*

*50 Val Caffaro e alta Val Trompia; 52 Val Sabbia; 58 Monte Prealpa; Valle del torrente Mella di Irma: conservazione della continuità territoriale; definizione di un coefficiente naturalistico del DMV per tutti i corpi idrici soggetti e prelievo, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione e incentivazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi; studio e monitoraggio di avifauna nidificante, entomofauna e teriofauna; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie; conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell'agroecosistema e incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario tradizionale quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione delle pratiche agricole per la coltivazione a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche); studio e monitoraggio della flora selvatica, dell'avifauna nidificante e della lepidotterofauna degli ambienti agricoli e delle praterie; Lago d'Idro: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche ad evitare eccessivi sbalzi del livello idrico; monitoraggio della qualità delle acque; favorire la connettività trasversale della rete minore; creazione di piccole zone umide perimetrali per anfibi e insetti acquatici; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; contrastare l'immissione e eseguire interventi di contenimento ed eradicazione delle specie ittiche alloctone; studio e monitoraggio di specie ittiche di interesse conservazionistico e problematiche (alloctone invasive); mantenimento di fasce per la cattura degli inquinanti; collettamento degli scarichi fognari non collettati; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; controllo degli scarichi abusivi;*

*Aree urbane: mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroteri; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici;*

**Varchi:**

*Necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica, e localizzati in particolare nelle seguenti località (cfr. Cartografia per maggiore dettaglio):*

**Varchi da mantenere e deframmentare:**

- 1) Varco che attraversa il fondovalle della Val Sabbia tra Lavenone e Pieve Vecchia;*
- 2) Varco che attraversa il fondovalle della Val Sabbia tra Vestone e Barghe.*

**Varchi da mantenere:**

- 1) Varco che attraversa il fondovalle del torrente Nozza tra Vestone e Malpaga, nei comuni di Mura, Casto e Bione;*

## **2) Elementi di secondo livello:**

*Conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli; conservazione della continuità territoriale; interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie, per evitare il disturbo alla fauna selvatica.*

## **3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica**

*Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;*

*Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione lungo le strade e per i cavi aerei a maggiore impatto sulla fauna, in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) e tra aree sorgente.*

#### **CRITICITÀ**

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 “Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale” per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

**a) Infrastrutture lineari:** strada 237 della Val Sabbia; strade che percorrono i fondovalle; piste forestali; cavi aerei sospesi;

**b) Urbanizzato:** l’area appare piuttosto urbanizzata nei settori di fondovalle e nei pressi del Lago d’Idro, mentre le aree collinari e montane hanno mantenuto una buona presenza di ambienti naturali;

**c) Cave, discariche e altre aree degradate:** nel settore sono presenti alcune cave, soprattutto in Val Sabbia, che dovranno essere soggette ad interventi di rinaturalizzazione a seguito delle attività di escavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di stepping stone qualora oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione.”

#### **“Settore 151 – Altopiano di Cariadeghe**

Province: BS

#### **DESCRIZIONE GENERALE**

Il settore 151 comprende una parte delle Prealpi carsiche bresciane, incentrate sul Monumento Naturale Regionale dell’Altopiano di Cariadeghe, il settore più meridionale del Parco Alto Garda Bresciano, un ampio tratto di Fiume Chiese e di Val Sabbia e il Monte Prealpa. L’Altopiano di Cariadeghe è un sito molto significativo dal punto di vista naturalistico anche grazie alla particolare geomorfologia del territorio, trattandosi di un altopiano carsico con grotte e doline pressoché uniche in Lombardia; rilevante è la presenza di una ricca entomofauna specializzata per ambienti di grotta, costituita da numerosi endemismi appartenenti soprattutto ai generi *Boldoriella*, *Boldoria* e *Allegrettia* tra i Coleotteri, e *Zospeum* tra i molluschi Gasteropodi. Le cavità ipogee assumono una maggiore importanza per i chiroteri nella stagione autunno-invernale, in corrispondenza del periodo degli accoppiamenti e della formazione delle colonie invernali. La zoocenosi a chiroteri assume un’importanza elevata in relazione alla presenza di numerose specie di interesse conservazionistico. Per quanto concerne l’avifauna, gli ambienti aperti ospitano una significativa popolazione nidificante di Averla piccola, nonché il Succiacapre, il Torcicollo e la rara Bigia padovana. Anche la val Sabbia (in particolare con la Riserva regionale Sorgente Funtani) e il Monte Prealpa sono aree prealpine carsiche, ricche di invertebrati endemici, quali *Iglica vobarnensis*, *Insubriella paradoxa* e *Cryptobathyscia gavardensis*. I tratti terminali degli affluenti del fiume Chiese, infine, sono molto importati come aree di frega per i pesci e per il Gambero di fiume. Tra i principali elementi di frammentazione si segnalano il consumo di suolo derivante dalla espansione dell’urbanizzato, le attività estrattive, le infrastrutture lineari (S.P. 237), i cavi aerei sospesi, che possono rappresentare una minaccia per numerose specie ornitiche nidificanti (in primo luogo il Gufo reale) e migratrici (avifauna di grandi dimensioni quali rapaci, ardeidi, ecc.), il degrado degli ambienti carsici sotterranei causato da attività antropiche esterne che hanno ripercussioni sugli habitat ipogei.

#### **ELEMENTI DI TUTELA**

**SIC -Siti di Importanza Comunitaria:** IT2070018 Altopiano di Cariadeghe; IT2070019 Sorgente Funtani;

**ZPS – Zone di Protezione Speciale:** -

**Parchi Regionali:** PR Alto Garda Bresciano

**Riserve Naturali Regionali/Statali:** RNR Sorgente Funtani

**Monumenti Naturali Regionali:** MNR Altopiano di Cariadeghe; MNR Buco del Frate

**Aree di Rilevanza Ambientale:** ARA “Caffaro – Valle Sabbia”; ARA “Anfiteatro Morenico del Garda”

**PLIS:** -

**Altro:** 2 aree umide (Laghi di Sovenigo, Colombaro) rientrano ne “Il censimento delle zone umide della pianura e degli anfiteatri morenici della Provincia di Brescia” a cura dell’ Ufficio Ambiente Naturale e GEV della Provincia di Brescia, 2006.

#### **ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA**

##### **Elementi primari**

**Gangli primari:** -

**Corridoi primari:** Fiume Chiese (Corridoio primario ad alta antropizzazione)

**Elementi di primo livello** compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda; 57 Altopiano di Cariadeghe; 58 Monte Prealpa; 52 Val Sabbia; 51 Alto Garda Bresciano.



**Altri elementi di primo livello:** Monte Ucia – Rocca di Bernacco; Torrente Garza (fascia di collegamento tra Altopiano di Cariatoghe e Monte Prealpa).

**Elementi di secondo livello**

Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani et al., 2007. Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda. FLA e Regione Lombardia; Bogliani et al., 2009. Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde. FLA e regione Lombardia): FV72 Monte Prealpa; FV73 Altopiano di Cariatoghe; MI44 Serle; IN59 Pedemonte Bresciano; IN54 Val Regazzina; IN61 Alto Garda Bresciano; UC56 Ladino – Prealpa; UC14 Colline carsiche bresciane; MA34 Prealpi Bresciane.

**Altri elementi di secondo livello: -.**

**INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE**

Per le indicazioni generali vedi:

- Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e adottato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;

- Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009 – n. 8/10962 “Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi”;

- Documento “Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali”, approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515.

Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività in particolare modo verso S e verso N lungo il Corridoio primario del Fiume Chiese, trattandosi di un settore di confine tra la Pianura Padana a S e le Prealpi a N. Favorire la realizzazione di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività, in particolare lungo la strada 45bis che collega Brescia con Salò e la 237 della Val Sabbia (ad es. sottopassi faunistici, ove opportuno). Evitare l’inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione. Il reticolo idrografico dei torrenti deve considerarsi elemento fondamentale al mantenimento della connettività ecologica. Ove opportuno, favorire interventi di messa in sicurezza di cavi aerei a favore dell’avifauna, ad esempio tramite:

- interrimento dei cavi;

- apposizione di elementi che rendono i cavi maggiormente visibili all’avifauna (boe, spirali, bid-flight diverters).

**1) Elementi primari:**

18 Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie ittiche alloctone; monitoraggio dell’ittiofauna; definizione di un coefficiente naturalistico del DMV, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; conservazione e ripristino delle lanche; mantenimento delle aree di esondazione; mantenimento del letto del fiume in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla pubblica sicurezza (ponti, abitazioni); favorire la connettività trasversale della rete minore; creazione di piccole zone umide perimetrali per anfibi e insetti acquatici; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; contrastare l’immissione e eseguire interventi di contenimento ed eradicazione delle specie ittiche alloctone; studio e monitoraggio di specie ittiche di interesse conservazionistico e problematiche (alloctone invasive); mantenimento di fasce per la cattura degli inquinanti; collettamento degli scarichi fognari non collettati; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; controllo degli scarichi abusivi; mantenimento di piante morte anche in acqua ed eventuale ripristino di legnaie (nursery per pesci); conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell’agroecosistema e incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento di radure prative in ambienti boscati; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato o a incolto (almeno 3 m di larghezza); gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set-aside obbligatorio con sfalci, trinciature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali e a basso impiego di biocidi, primariamente l’agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche, ad es. in coltivazioni cerealicole); studio e monitoraggio della flora selvatica, dell’avifauna nidificante e migratoria e della lepidotterofauna degli ambienti agricoli e delle praterie;

19 Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante morte, delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell’avifauna legata ad ambienti agricoli.

20 Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni periacquiali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.

57 Altopiano di Cariatoghe; 58 Monte Prealpa; 52 Val Sabbia; 51 Alto Garda Bresciano: conservazione della continuità territoriale; definizione di un coefficiente naturalistico del DMV per tutti i corpi idrici soggetti a prelievo, con particolare attenzione allaregolazione

*del rilascio delle acque nei periodi di magra; interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione e incentivazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste;*

*creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti pratici; studio e monitoraggio di avifauna nidificante, entomofauna e teriofauna; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie; conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell'agroecosistema e incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario tradizionale quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione delle pratiche agricole per la coltivazione a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche); studio e monitoraggio della flora selvatica, dell'avifauna nidificante e della lepidotterofauna degli ambienti agricoli e delle praterie;*

*Aree urbane: mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroterti; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici;*

*Varchi:*

*Occorre favorire interventi di deframmentazione ecologica e di mantenimento dei varchi presenti, al fine di incrementare la connettività ecologica trasversale tra la fascia collinare bresciana e l'area prealpina dell'Alto Garda posta a Nord.*

#### *Varchi da deframmentare*

*1) in comune di Salò, a Sud-Ovest dell'abitato, al fine di consentire il superamento delle strade che collegano Salò a Cunettone;*

#### *Varchi da deframmentare e mantenere*

*1) in comune di Salò, a Sud dell'abitato di Cunettone, al fine di permettere il superamento della strada statale che collega Cunettone a Raffa.*

### **2) Elementi di secondo livello:**

*Conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli; conservazione della continuità territoriale; interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti pratici; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie, per evitare il disturbo alla fauna selvatica.*

### **3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica**

*Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;*

*Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione lungo le strade e per i cavi aerei a maggiore impatto sulla fauna, in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) e tra aree sorgente.*

#### **CRITICITÀ**

*Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 "Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale" per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.*

**a) Infrastrutture lineari:** *strada 45bis che collega Brescia con Salò; strada 237 della Val Sabbia; strade che percorrono i fondovalle; piste forestali; cavi aerei sospesi;*

**b) Urbanizzato:** *l'area appare piuttosto urbanizzata nei settori pianiziali e di fondovalle, mentre le aree collinari hanno mantenuto una buona presenza di ambienti naturali, benché in parte compromessi da attività estrattive soprattutto nel settore 152;*

**c) Cave, discariche e altre aree degradate:** *si tratta di un settore di Lombardia particolarmente ricco di attività estrattive (soprattutto nell'area di Nuovolera, Botticino e Serle), che dovranno essere soggette ad interventi di rinaturalizzazione a seguito delle attività di escavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di stepping stone qualora oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione."*

**“Settore 169, 170, 171, 189 – Alto Garda Bresciano e Lago di Garda**

Province: BS

**DESCRIZIONE GENERALE**

I settori 169, 170, 171 e 189 vengono trattati congiuntamente in quanto nel loro insieme comprendono gran parte della superficie del Parco dell'Alto Garda Bresciano, una delle più importanti aree sorgente di biodiversità di Lombardia, che include aree di grandissimo valore naturalistico quali Valvestino, Corno della Marogna, Monte Tombea e, lungo la fascia costiera, Cima Comer e le vaste falesie costiere tra Gardone e Punta di Corlor. La Foresta Demaniale “Gardesana Occidentale”, la più estesa di Lombardia con i suoi 11.000 ettari, ricade quasi interamente nei confini del Parco ed è gestita dall'ERSAF. Il sito ospita emergenze naturalistiche notevoli, sia in campo faunistico che floristico e vegetazionale. La vegetazione casmofitica che occupa le cenge rocciose è ricchissima di elementi endemici pregiati e unici e sul Monte Tombea assume il massimo valore naturalistico possibile. Sono qui presenti tre specie inserite nell'Allegato II della Direttiva Habitat: Dafne delle rupi (*Daphne petraea*), Sassifraga del Monte Tombea (*Saxifraga tombeanensis*) e Scarpetta di Venere (*Cypripedium calceolus*). Tra gli uccelli nidificanti si segnalano numerosi rapaci diurni, quali Biancone, Pecchiaiolo, Pellegrino, Nibbio bruno, Aquila reale, mentre tra i galliformi di montagna spicca il Gallo cedrone, che qui presenta uno degli ultimi siti di presenza certa in territorio lombardo. L'area ospita occasionalmente la Lince e l'Orso. L'entomofauna è anch'essa ricca e variegata e comprende specie di grande interesse conservazionistico, in particolare tra i Lepidotteri; tra le specie di maggiore interesse conservazionistico si segnalano in particolare *Coenonympha oedippus*, *Lopinga achine*, *Maculinea arion*, *Maculinea rebeli*. Tali settori comprendono inoltre un ampio tratto di Lago di Garda, Area prioritaria per la biodiversità, importante soprattutto per l'ittiofauna (in particolare per l'endemico Carpine del Garda, ma anche per altre specie di grande interesse naturalistico quali Cheppia, Barbo comune, Vairone), per l'avifauna acquatica (soprattutto quella svernante, con alcune migliaia di individui) e per il ruolo fondamentale che riveste per l'equilibrio ecologico del territorio circostante, per la sua influenza sul clima locale, per la capacità naturale di autodepurazione e il sostentamento di comunità animali e vegetali ampie e diversificate, alcune delle quali rivestono anche un certo valore commerciale.

**ELEMENTI DI TUTELA**

**SIC-Siti di Importanza Comunitaria:** IT2070022 Corno della Marogna; IT2070021 Valvestino; IT2070016 Cima Comer; IT2070015 Monte Cas – Cima di Corlor

**ZPS – Zone di Protezione Speciale:** IT2070402 Alto Garda Bresciano

**Parchi Regionali:** PR Alto Garda Bresciano

**Riserve Naturali Regionali/Statali:** -

**Monumenti Naturali Regionali: -Aree di Rilevanza Ambientale:** ARA “Caffaro – Valle Sabbia” PLIS: -Altro: IBA – Important Bird Area “Alto Garda Bresciano”; IBA – Important Bird Area “Lago di Garda”.

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA**

**Elementi primari**

**Gangli primari:** -

**Corridoi primari:** -

**Elementi di primo livello** compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda; 51 Alto Garda Bresciano; 52 Val Sabbia; 20 Lago di Garda (compresa e trattata nella RER Pianura Padana e Oltrepò Pavese).

**Altri elementi di primo livello:** Parco Alto Garda Bresciano (settori non compresi nelle Aree prioritarie).

**Elementi di secondo livello**

**Aree importanti per la biodiversità** esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani et al., 2007. Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda. FLA e Regione Lombardia; Bogliani et al., 2009. Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde. FLA e regione Lombardia): FV70 Alto Garda Bresciano; MI30 Lago di Valvestino; MI32 Tignale –Tremosine; IN61 Alto Garda Bresciano; UC68 Alto Garda Bresciano; MA34 Prealpi Bresciane; CP58 Alto Garda; CP51 Lago di Garda; AR76 Valvestino - Toscolano – Cima Comer.

**Altri elementi di secondo livello:** -

**INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE**

Per le indicazioni generali vedi:

- Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e adottato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;

- Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009 – n. 8/10962 “Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi”;

- Documento “Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali”, approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515.

Favorire la realizzazione di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- verso O con la Val Sabbia;

- verso N con la Val di Ledro e il Trentino;



- verso SO con il Pedemonte Bresciano;
- lungo i versanti vallivi;
- tra i versanti vallivi.

*Evitare l'inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione. Il reticolo idrografico dei torrenti deve considerarsi elemento fondamentale al mantenimento della connettività ecologica.*

*Ove opportuno, favorire interventi di messa in sicurezza di cavi aerei a favore dell'avifauna, ad esempio tramite:*

- interrimento dei cavi;
- apposizione di elementi che rendono i cavi maggiormente visibili all'avifauna (boe, spirali, bid-flight diverters).

### **1) Elementi primari:**

*51 Alto Garda Bresciano; 52 Val Sabbia; Parco Alto Garda Bresciano: conservazione della continuità territoriale; definizione di un coefficiente naturalistico del DMV per tutti i corpi idrici soggetti e prelievo, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; sorveglianza rispetto al rischio di incendi, soprattutto nel periodo estivo e nelle aree termofile, limitrofe al Lago di Garda; nella fascia costiera la coltivazione dell'olivo va mantenuta per garantire la permanenza dei prati termofili, ricchi di orchidee, che costituiscono lo strato erbaceo degli uliveti (es. nel SIC Cima Comer); interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; mantenimento/ miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione e incentivazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti pratici; studio e monitoraggio di avifauna nidificante, entomofauna e teriofauna; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie; conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell'agroecosistema e incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario tradizionale quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione delle pratiche agricole per la coltivazione a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche); studio e monitoraggio della flora selvatica, dell'avifauna nidificante e della lepidottero-fauna degli ambienti agricoli e delle praterie;*

*19 Colline Gardesane: conservazione delle fasce boschive; conservazione dei prati, anche tramite incentivi allo sfalcio ed alla concimazione; conservazione/creazione di zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*

*20 Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; creazione di aree umide lungo tratti costieri; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpine del Garda.*

*Aree urbane: mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroterti; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici;*

*Varchi:-*

### **2) Elementi di secondo livello:**

*Conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli; conservazione della continuità territoriale; interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti pratici; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie, per evitare il disturbo alla fauna selvatica.*

### **3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica**

*Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; evitare la dispersione urbana;*

*Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione lungo le strade e per i cavi aerei a maggiore impatto sulla fauna, in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) e tra aree sorgente.*

### **CRITICITÀ**

*Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 "Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale" per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.*

**a) Infrastrutture lineari:** strada 45bis che costeggia il Lago di Garda; strade che percorrono i fondovalle; piste forestali; cavi aerei sospesi;

**b) Urbanizzato:** l'area è fortemente urbanizzata lungo la riva del Lago di Garda, mentre nell'entroterra dell'Alto Garda sono presenti solo piccoli nuclei urbani;

**c) Cave, discariche e altre aree degradate:** -."

#### 4.3. Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia

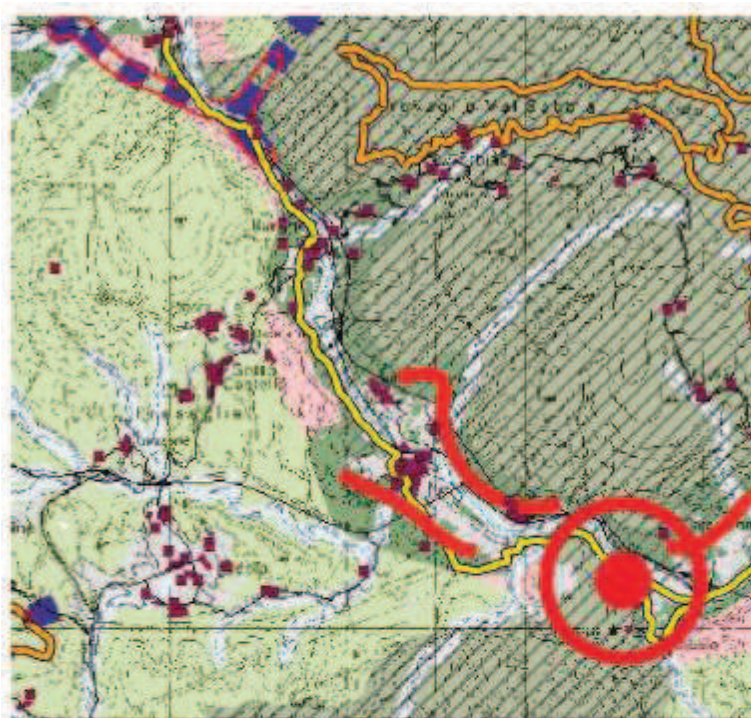
La Provincia di Brescia ha approvato la variante di adeguamento alla L.R. 12/05 e s.m.i. del Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) con Delibera del Consiglio Provinciale n.31 del 13 giugno 2014, pubblicata sul BURL , Serie Avvisi e Concorsi, n. 45 del 5 novembre 2014.

Il PTC della Provincia di Brescia, nella cartografia inerente le *“Unità Tipologiche di Paesaggio”* (tavola 2.1), individua il comune, all’interno della struttura del paesaggio del territorio provinciale, in più settori: prevalentemente come “Versanti della Val Sabbia e la Val Degagna”, una piccola porzione a nord – est come “Alto Garda Bresciano”, una piccola porzione a sud come “Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda” e parte “Fondovalle della Val Sabbia e alto corso del fiume Chiese”, in corrispondenza appunto dell’omonimo fiume.





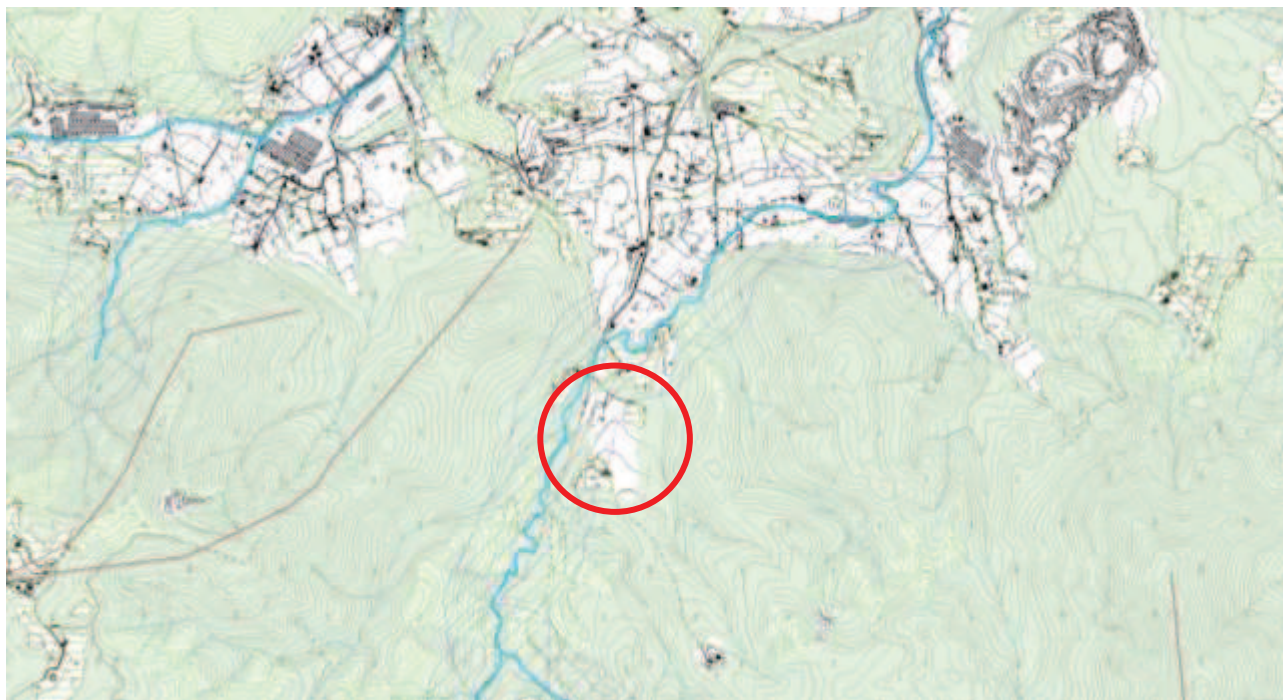






Estratto tavola 4.14 del PTCP di Brescia: rete ecologica (SIT Provincia di Brescia)





Estratto tavola 2.2 del PTCP di Brescia: ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio



Estratto tavola 5 del PTCP di Brescia: ambiti agricoli strategici

#### 4.4. Siti Rete Natura 2000

Con la Direttiva 92/42/CEE del Consiglio Europeo, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, è stata istituita la rete ecologica europea “Natura 2000”, la cui finalità è quella di garantire la biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche minacciati o rari a livello comunitario.

La Rete Natura 2000 è costituita da Siti di Importanza Comunitaria (SIC), dalle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e dalle Zone Speciali di Conservazione (ZSC).

I Siti di Importanza Comunitaria (SIC) vengono istituiti ai sensi della Direttiva Habitat al fine di mantenere o ripristinare un habitat naturale o una specie; Le Zone di Protezione Speciale (ZPS) sono istituite ai sensi della Direttiva Uccelli 79/409/CEE, al fine di tutelare i siti in cui vivono le specie e per garantire la protezione delle specie migratrici nelle zone umide di importanza internazionale (Convenzione di Ramsar).

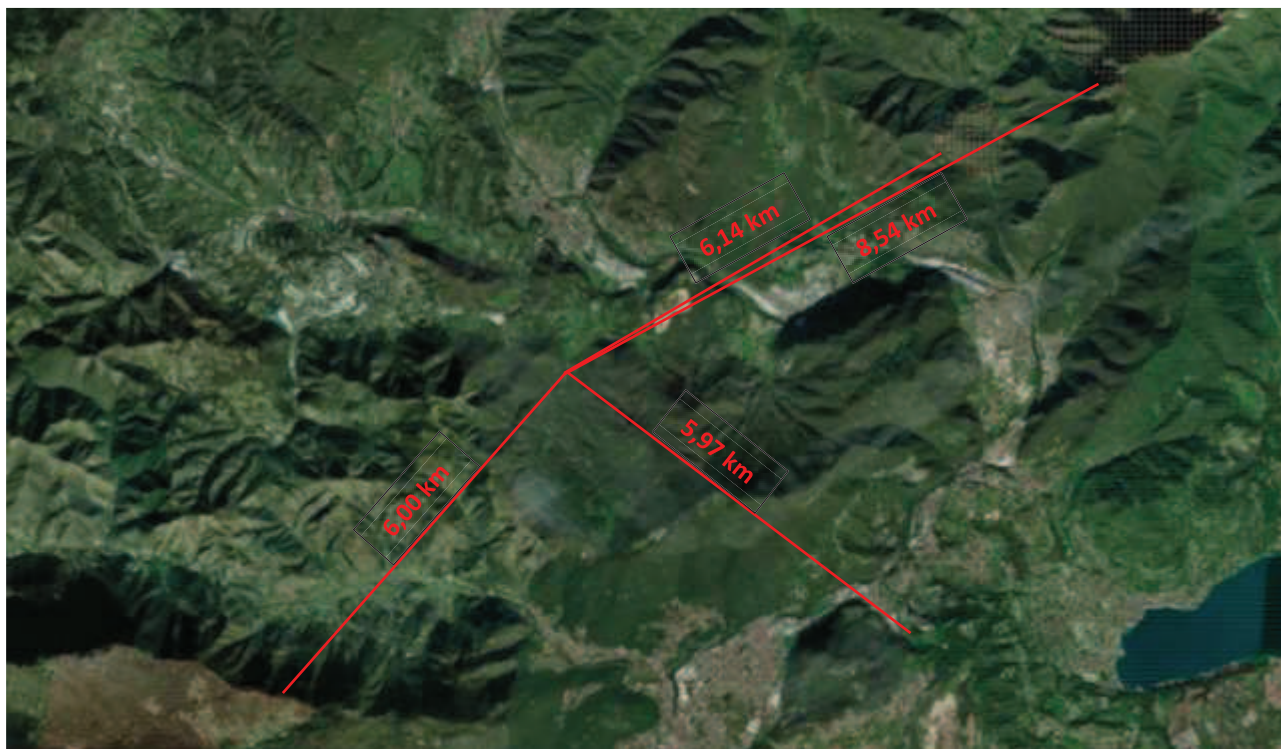
Le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) sono l’evoluzione dei siti di importanza comunitaria a cui sono state applicate le misure di conservazione necessarie al mantenimento o al ripristino degli habitat naturali e delle popolazioni delle specie per cui il sito è stato designato dalla Commissione Europea. Un SIC viene adottato come Zona Speciale di Conservazione dal Ministero dell'Ambiente degli stati membri entro 6 anni dalla formulazione dell’elenco degli stessi SIC.

Per la conservazione dei siti, ai sensi dell’art. 6, comma 3, della Direttiva 92/42/CEE e l’art. 5 del D.P.R. 357/97 è prevista la procedura della Valutazione di Incidenza (VIC), finalizzata a tutelare la Rete Natura 2000 da possibili perturbazioni esterne negative: ad essa sono sottoposti tutti i piani o progetti che possono avere incidenze significative sui siti di Rete Natura 2000.

La Legge Regionale 30 novembre 1983 , n. 86, “Piano regionale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale”, prevede la valutazione di incidenza anche per le varianti dei PGT, nonché dei piani attuativi non già assoggettati a valutazione di incidenza, che interessino aree comprese e contermini a SIC, ZSC e ZPS; inoltre, Regione Lombardia, con comunicato del 23/02/2012 della Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio e della Direzione Generale Territorio e Urbanistica inerente le “Istruzioni per la pianificazione locale della RER”, ha inoltre precisato che la procedura di Valutazione di Incidenza si affianca alla procedura di VAS in presenza di Siti Natura 2000 ricadenti nel territorio del Comune oggetto della pianificazione o nel territorio di Comuni limitrofi.

Ai sensi della LR 86/83 e s.m.i., il territorio comunale di Sabbio Chiese non è direttamente interessato dalla presenza di alcun sito Rete Natura 2000 (Siti di Importanza Comunitaria - SIC, né di Zone di Protezione Speciale - ZPS). I siti Rete Natura 2000 più prossimi sono:

- Riserva Sorgente Funtanì in comune di Vobarno, che dista 6,14 km dall’area in analisi;
- Riserva Valle del Prato della Noce in comune di Vobarno, che dista 8,54 km;
- Monumento Naturale dell’Altopiano di Cariadeghe in comune di Serle, che dista 6 km;
- Parco Regionale Alto Garda Bresciano, comune più vicino Salò che dista 5,97 km.

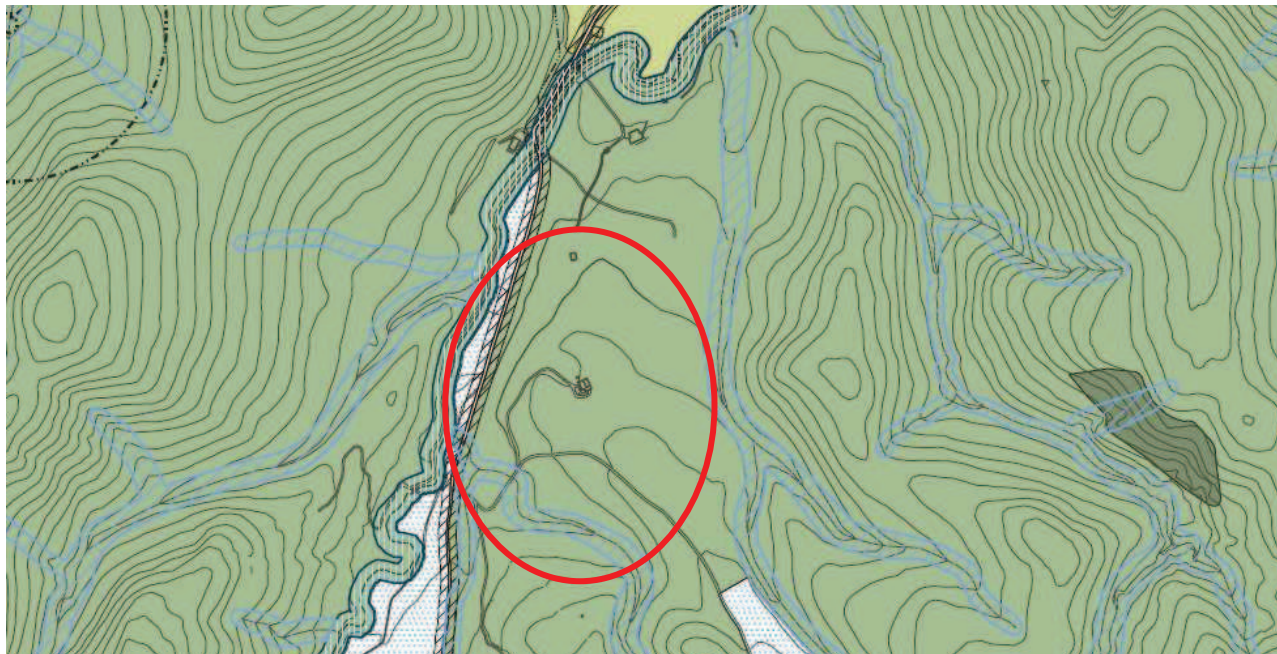


Aree protette (fonte: Geoportale Regione Lombardia).

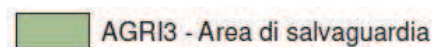


#### 4.5. La pianificazione comunale

Come anticipato, l'ambito afferente alla proprietà, è classificato nel PGT comunale all'interno delle aree di salvaguarda disciplinate dal Piano delle Regole sia previgente sia recentemente approvato in variante.



Estratto del Piano delle Regole del PGT vigente: area di salvaguardia









Per quanto riguarda la classificazione dei suoli, si rileva che le informazioni desumibili dalle banche dati regionali (geoportale Regione Lombardia), **non riconoscono l'area all'interno delle aree agricole nello stato di fatto** ma piuttosto in ambiti ricoperti da formazioni boscate.

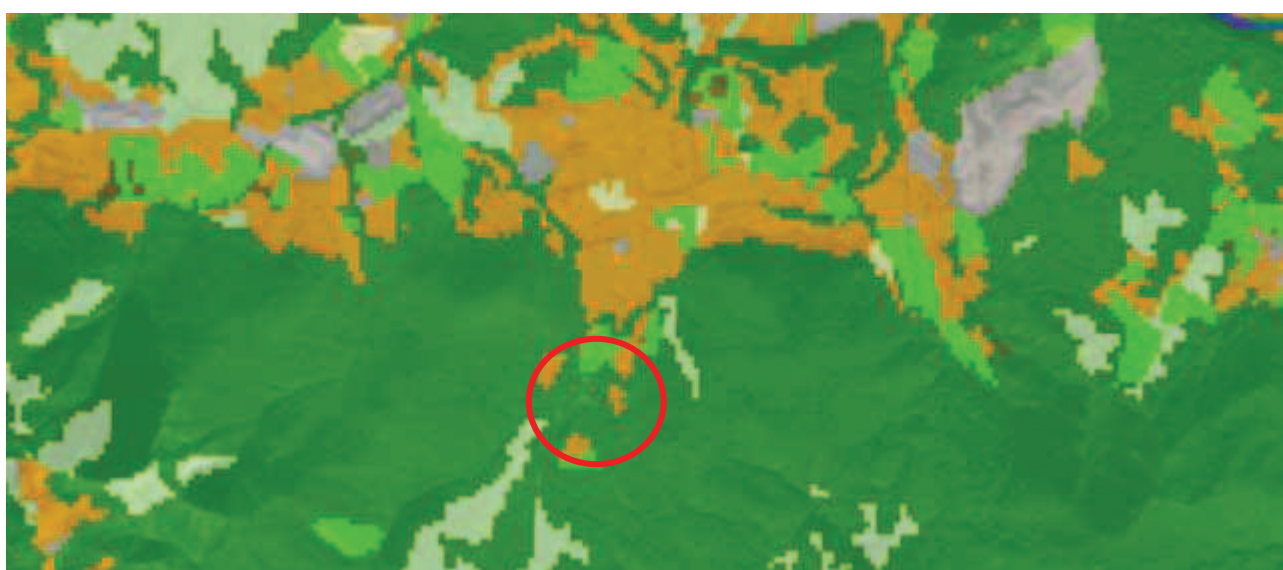


Aree agricole nello stato di fatto (fonte: Geoportale Regione Lombardia).



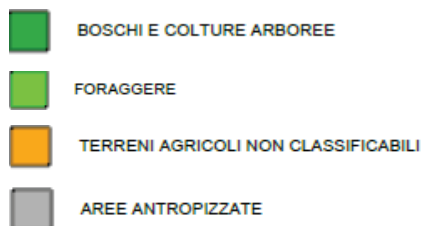
Dusaf 4.0 (fonte: Geoportale Regione Lombardia).

-  31111 - Boschi di latifoglie a densità media e alta gov. ceduo
-  2311 - Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
-  3114 - Castagneti da frutto
-  3241 - Cespuglieti con presenza significativa di specie arbustive alte ed arboree
-  223 - Oliveti
-  2111 - Seminativi semplici

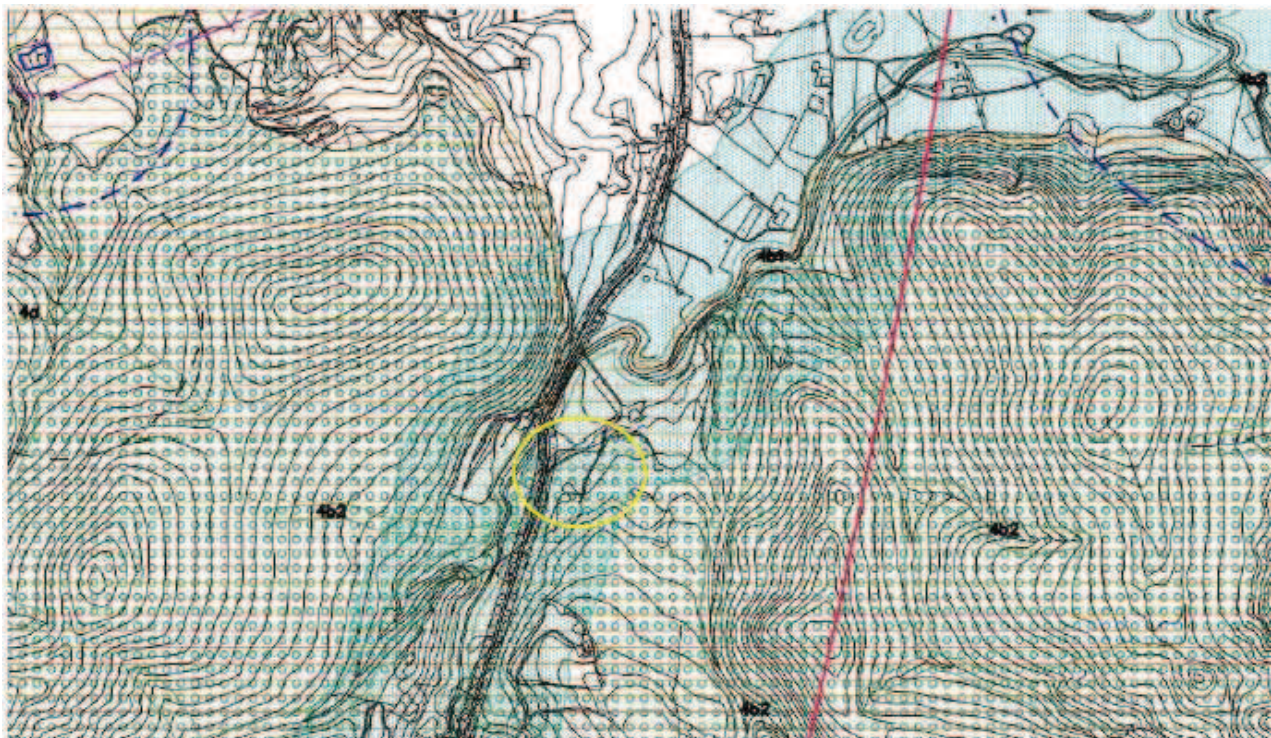


Carta uso agricolo - dati SIARL dal 2012 al 2019 (fonte: Geoportale Regione Lombardia).





Infatti, come riportato anche nella tavola dei vincoli allegata al PGT, l'ambito è interessato da boschi e foreste, dal vincolo idrogeologico, nonché dalla fascia di rispetto del fiume.



Estratto della tavola dei vincoli del PGT vigente

## LEGENDA



CONFINE AMMINISTRATIVO



RISPETTO CIMITERIALE

### VINCOLI IDROGEOLOGICI



CLASSE 4: FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI  
Sottoclassi 4a, 4b, 4c, 4e



VINCOLO IDROGEOLOGICO



AMBITO TERRITORIALE ESTRATTIVO



LIMITO RISPETTO CAPTAZIONE ACQUE SORGIVE

### BENI CULTURALI

Parte seconda, Titolo I D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42



BENI VINCOLATI ai sensi artt. 10-11-12

1. Casa Ferrad via Moretti
2. Santuario Madonna della Roca
3. Chiesa Parrocchiale di San Michele

### MOBILITA'



PERIMETRO CENTRO ABITATO



RISPETTO STRADALE



VIABILITA' DI PROGETTO



VIABILITA' DI PROGETTO - TRATTO IN GALLERIA






*Vincolo idrogeologico (fonte: Geoportale Regione Lombardia).*

L'area interessata dagli interventi, è già stata trasformata per quanto riguarda il bosco e il suolo, ai sensi della LR 31/2008 articoli 43 e 44, con autorizzazione della Comunità Montana di Valle Sabbia (DECRETO n° 0004 /2018 del 12/02/2018 rilasciato dal Responsabile del Servizio).

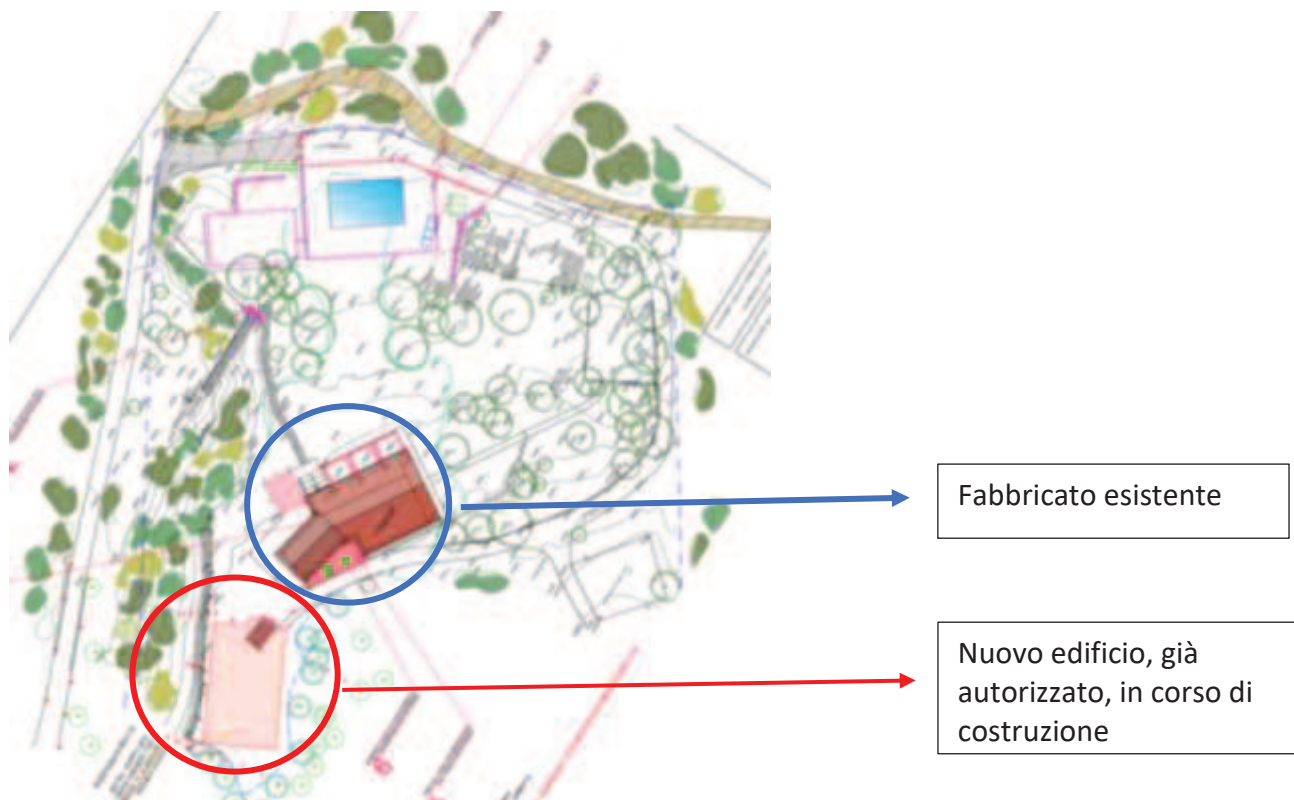


*SIBA (fonte: Geoportale Regione Lombardia).*

 Aree rispetto corsi d'acqua tutelati

## 5. VERIFICA COMPATIBILITA' DEL SUAP IN VARIANTE AL PDR

Come anticipato e illustrato ampiamente in precedenza, la variante proposta è volta a consentire l'esercizio dell'attività ristorativa, ora svolta come agriturismo (300 mq di slp), in forma commerciale. Inoltre, vorrebbero volturati i titoli edilizi rilasciati dal comune a destinazione agricola (PdC n. 25/2019 e successiva SCIA in variante; autorizzazione paesaggistica di cui al protocollo numero 7614 del 19/11/2019), a favore della ditta che li utilizzerebbe per svolgere un'attività ricettiva non alberghiera (case e appartamenti per vacanze).



Nello specifico, al fine di consentire quanto richiesto, si rende necessario modificare il piano delle regole, come riportato ai precedenti capitoli, ovvero individuando gli edifici non destinati all'uso agricolo e disciplinandone l'uso nelle NTA.

La proposta interesserebbe solo gli edifici esistenti o in corso di costruzione, conservando a destinazione agricola la restante porzione di area. I terreni resterebbero infatti a destinazione agricola (prato, coltivazioni arboree specializzate, ortive a pieno campo, bosco).

Gli immobili, attualmente destinati all'attività primaria, che verrebbero interessati dal presente SUAP sono:

- abitazione (75 mq) e agriturismo (300 mq oltre 99 mq di portico), esistenti;
- magazzino agricolo (67 mq), spogliatoio (12 mq), pergolato (48 mq), esistenti;
- fabbricato destinato a deposito (338 mq oltre 78 mq di portico) e abitazioni soprastanti (260 mq oltre 78 mq di portico), ancora in corso di costruzione.

**La superficie coperta complessiva, afferente agli immobili sopra individuati, è pari a circa 894 mq, corrispondente all'1,6 % dell'intera proprietà.**

Il progetto propone di tamponare parte del portico esistente e il vano retrostante, al fine di ottenere due nuovi locali da adibire a deposito a servizio dell'attività ristorativa. I nuovi spazi saranno ricavati all'interno dell'ingombro attuale dell'edificio destinato ad agriturismo e comporteranno l'ampliamento della superficie coperta per 27,6 mq.

SUP. COPERTA - PROGETTO		
12	RISTORANTE	mq : 300
14	PORTICO ( RISTORANTE )	mq : 100
18	VANO TECNICO - CISTERNE	mq : 27,6
11	MAGAZZINO	mq : 67
9	RESIDENZA + PORTICO	mq : 416
2	CABINE SPOGLIATOI	mq : 12
TOT		mq : 922,6

S.L.P. - PROGETTO		
12	RISTORANTE + PORTICO (99mq)	mq : 400
14	RESIDENZA (P. primo - ristorante)	mq : 75
11	MAGAZZINO - CUCINA	mq : 62,2
9	RESIDENZA ( P. terra)	mq : 260
2	CABINE SPOGLIATOI	mq : 12
TOT		mq : 809,2

A fronte dell'attuazione dell'intervento, verranno corrisposti i dovuti contributi (oneri e costo di costruzione), nonché reperate le aree da destinare a standard urbanistici. In particolare, si propone di cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale un'area da destinare a parcheggi pubblici posta lungo la viabilità pubblica e vocata alla sosta dei veicoli dei fruitori delle escursioni che vengono svolte nell'ambito.

Inoltre, l'intervento prevederà inoltre la realizzazione di adeguate opere di compensazione ecologica da concordare con gli enti competenti

Considerando che la proposta di SUAP in oggetto conserva invariata la situazione attuale, sia con riguardo alla consistenza di fatto dei locali destinati al ristorante (superfici, numero di coperti, servizi svolti e forniti, ecc...), sia rispetto ai locali da destinare ad alloggi ancora in corso di costruzione, si precisa che le funzioni che verrebbero esercitate nel concreto, rimarrebbero immutate seppur a destinazione urbanistica differente:

- L'attività ristorativa non sarebbe condotta come agriturismo connesso all'attività agricola ma come esercizio pubblico di tipo commerciale;
- Gli alloggi in costruzione non sarebbero destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo e/o dei dipendenti dell'azienda, ma ai fruitori dell'attività ricettiva che si propone di gestire in connessione con il ristorante (case e appartamenti per vacanze).

**Alla luce di quanto sopra descritto e delle previsioni dei piani territoriali indagati nei capitoli precedenti, si ritiene che la variante al PGT proposta non risulti in contrasto con la pianificazione sovraordinata.**



Per gli effetti, derivanti dall'attuazione della variante in oggetto, sugli indicatori ambientali individuati (sull'ambiente, sul paesaggio, sul patrimonio culturale e sulla salute umana), con riferimento ai dati ambientali e alle possibili criticità si rimanda al rapporto preliminare per la VAS.

Per quanto riguarda la componente suolo si rileva che, **l'individuazione degli immobili esistenti non più adibiti ad usi agricoli nel piano delle regole (articolo 10 comma 4 lettera a punto 3 della LR 12/2005), con la definizione delle relative normative d'uso, non comporta situazioni di incompatibilità con le previsioni dello studio geologico attualmente vigente.** Come dichiarato nell'asseverazione del geologo in allegato, **le modifiche previste risultano compatibili con le norme studio geologico vigente** pertanto, quanto proposto con la presente variante, non comporta, in riferimento alla componente geologica, nessuna criticità o rischio per la salute umana.

In relazione alla presenza del vincolo idrogeologico e del bosco, si ricorda che sia gli interventi eseguiti che quelli ancora da realizzare, hanno **già ottenuto le preventive autorizzazioni alla trasformazione d'uso del suolo e del bosco** (articolo 43 e 44 della LR 31/2008).

Per quanto attiene al consumo di suolo infine, si rileva che **non sono previste nuove costruzioni o ampliamenti dell'esistente ma solo il completamento di quanto già autorizzato** e attualmente in corso di realizzazione.

Tuttavia, alla luce della subentrata LR 31/2014, corre l'obbligo di ricordare le definizioni previste all'articolo 2 comma 1:

- *“a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;*
- *b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;*
- *c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;*
- *...omississ...”*

La possibilità di svolgere attività diverse da quella agricola all'interno degli edifici esistenti in zona agricola, non interessa le previsioni del documento di piano e quindi gli ambiti di trasformazione da esso disciplinati, ma solo una variante alle NTA del piano delle regole di modesta entità. Tuttavia, si rileva che i criteri regionali per il consumo di suolo dispongono che gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola, siano classificabili come superficie urbanizzata. L'area ad oggi a destinazione agricola che si chiede di modificare per altri scopi, ha una **superficie complessiva pari a 894 mq.** A conclusione dell'intervento,

e quindi a seguito del tamponamento dei vani siti al piano terra dell'attuale agriturismo, la **superficie coperta complessiva ammonterà a 922,6 mq (+ 3%).**

Come già anticipato, la stessa LR 31/2014 prevede, nella fase transitoria (articolo 5) che: ***“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 l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.”.***

In ogni caso, dal punto di vista del bilancio ecologico del suolo la variante risulta conforme anche ai requisiti dell’art. 5 comma 4 della LR n. 31/2014, il quale prevede che: *“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.”*

Infatti, con la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio approvata con DCC n. 36 del 25/08/2017, si era attuata una riduzione di consumo di suolo pari a 55.292 mq; considerando l’aumento di consumo di suolo proposto con l’ultima variante generale del PGT nel 2022, pari a 14.122 mq, e quello introdotto dalla presente, pari a 922,6 mq, il **bilancio ecologico risulta comunque ancora non superiore a zero.**

Infine, si ricorda che la politica di riduzione del consumo di suolo, che Regione Lombardia sta promuovendo, non può prescindere da valutazioni di merito relative alla qualità dei suoli. Il consumo di suolo va quindi considerato sia in rapporto agli aspetti quantitativi, sia in rapporto agli aspetti qualitativi, distinguendo ciò che è più prezioso da ciò che lo è meno.

Le previsioni di trasformazione potrebbero infatti intaccare risorse ambientali e paesaggistiche preziose e/o rare (aree libere, agricole o naturali, sia in ambiti densamente urbanizzati che in ambiti a bassa urbanizzazione), che svolgono per loro natura differenti funzioni e servizi ecosistemici. Inoltre, la tutela del sistema rurale e del suolo agricolo non può prescindere dal concetto di tutela del suolo libero, la cui piena funzionalità ecosistemica contribuisce alla salvaguardia delle funzioni del sistema rurale ed agricolo.

**L’area in oggetto, essendo già interessata dalla presenta di edifici e relative pertinenze, già ad oggi non costituisce un terreno libero** utilizzato per:

- la produzione alimentare e di altre biomasse.;
- il magazzinaggio, filtraggio e trasformazione.
- essere habitat e pool genico.
- essere ambiente fisico e culturale dell’umanità.
- essere la fonte di materie prime.

Infatti, l’area nel suo complesso è destinata all’esercizio ristorativo di tipo agrituristico con le relative pertinenze (piscina, deposito, ecc...), e alle residenze agricole. La variante consente solo di esercitare tale attività senza connessione con la funzione primaria.

L'intervento verrà attuato a seguito del reperimento degli standard urbanistici e del versamento del contributo di costruzione dovuto al comune.

**Inoltre, l'intervento prevederà inoltre la realizzazione di adeguate opere di compensazione ecologica da concordarsi con gli enti competenti.**

Inoltre, come anticipato, il territorio comunale di Sabbio Chiese non è direttamente interessato dalla presenza di siti Rete Natura 2000 (Siti di Importanza Comunitaria – SIC, né di Zone di Protezione Speciale – ZPS), ai sensi della LR 86/83 e s.m.i., I siti Rete Natura 2000 più prossimi sono:

- Riserva Sorgente Funtanì in comune di Vobarno, che dista 6,14 km dall'area in analisi;
- Riserva Valle del Prato della Noce in comune di Vobarno, che dista 8,54 km;
- Monumento Naturale dell'Altopiano di Cariadeghe in comune di Serle, che dista 6 km;
- Parco Regionale Alto Garda Bresciano, comune più vicino Salò che dista 5,97 km.

**Oltre a considerare la distanza in linea d'area intercorrente tra il sito in oggetto e le aree protette sopra individuate, rileva ancor più valutare che la morfologia del suolo (ambito montano), di fatto non consente dirette connessioni e/o influenze tra i punti analizzati.**

Inoltre, si ribadisce che il presente SUAP non comporta l'esecuzione di opere o modifiche rispetto allo stato attuale dato che consentirà il proseguo delle attività ristorative e ricettive nei locali già esistenti in forma commerciale anziché agrituristica.

**Non sono pertanto ipotizzabili possibili incidenze a carico dei siti sopra indicati. In allegato alla documentazione prodotta, viene trasmesso anche il modulo per la verificata di corrispondenza alla prevalutata regionale.**



## 6. CONCLUSIONI

Visto il presente SUAP in variante al piano delle regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Sabbio Chiese e le analisi effettuate, si ritiene che non emergano elementi di incompatibilità con i piani e gli atti programmatori a livello comunale e a livello sovracomunale. Infatti, ricordando che **quanto proposto era ammissibile nel piano previgente (2008 e variante del 2017), che aveva già completato la procedura VAS e la verifica di compatibilità con i piani sovraordinati**, è possibile concludere come segue.

Alla luce degli indirizzi e della normativa del PRT si ritiene che la variante in oggetto non determini elementi di incongruenza rispetto alla pianificazione sovraordinata.

In riferimento alla proposta di variante si ritiene non siano ravvisabili possibili interferenze con la rete ecologica comunale.

Dall'analisi della cartografia del PTCP vigente, non si rileva la presenza di particolari elementi o previsioni in grado di interferire con la variante proposta, così come desumibili dagli estratti riportati in precedenza. Si rileva solo che l'area in oggetto ricade all'interno degli ambiti agricoli strategici.

La variante in oggetto non interferisce all'interno del territorio comunale e dei comuni contigui con alcun sito Rete Natura (SIC/ZPS).

Pur rilevando la natura produttiva della previsione, si ricorda che con la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio approvata con DCC n. 36 del 25/08/2017, si era attuata una riduzione di consumo di suolo pari a 55.292 mq. Quindi, considerando l'aumento di consumo di suolo proposto con l'ultima variante generale del PGT nel 2022, pari a 14.122 mq, e quello introdotto dalla presente, pari a **922,6 mq**, il **bilancio ecologico risulta comunque ancora non superiore a zero**.

L'intervento verrà attuato prevedendo la realizzazione di adeguate opere di compensazione ecologica, da concordarsi con gli enti competenti.