



**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 TECNICA DESCRITTIVA**

**PROPONENTE**

**Carminati Alessio**  
Impresa individuale  
CF: CRMLSS77D03D940S  
Via Parone snc -loc. incanti 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**

6 Marzo 2023

## 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**. 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.

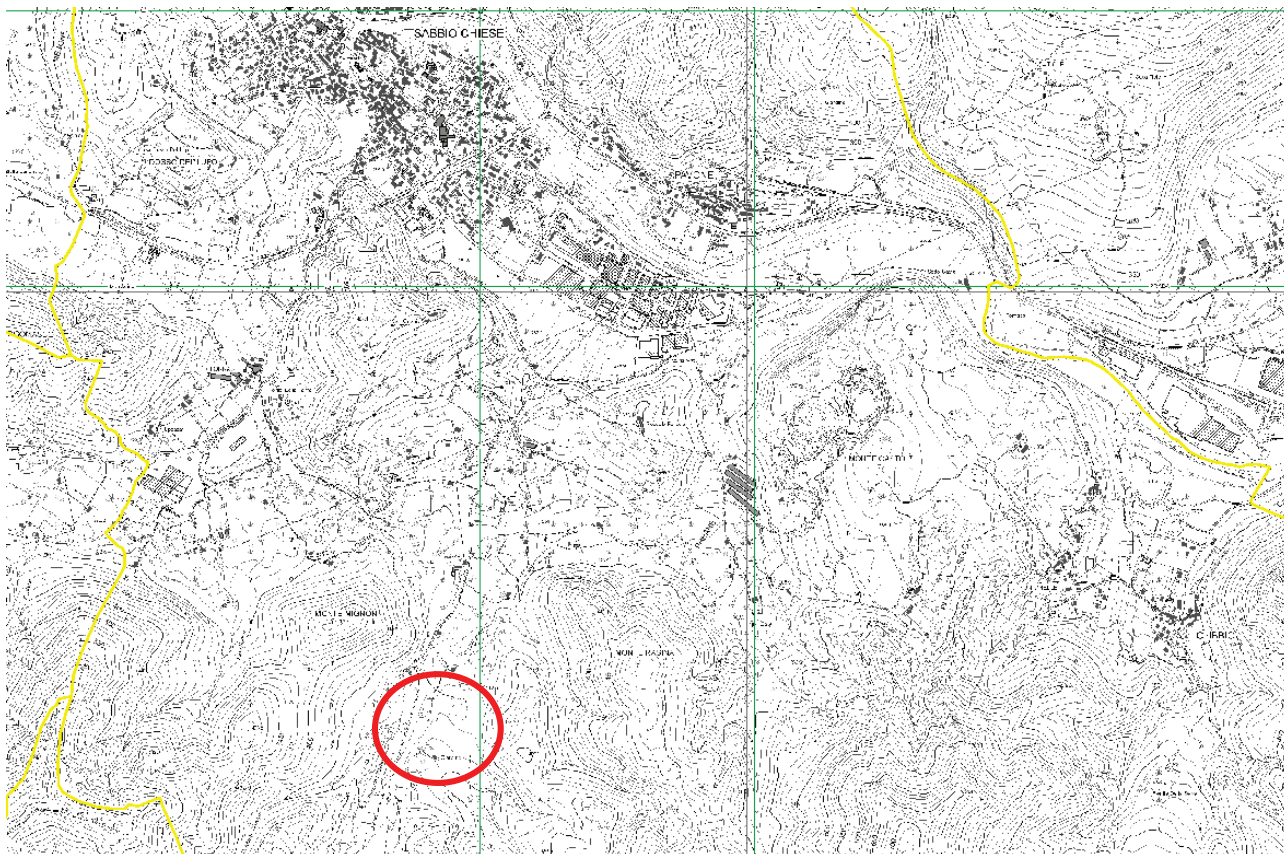
Inoltre, trattandosi di una proposta di SUAP in variante al Piano delle Regole allegato al PGT vigente, è necessario effettuare una **verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS)**, come previsto dal **Decreto Legislativo 3 aprile 2006, numero 152** "Norme in materia ambientale" (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.**

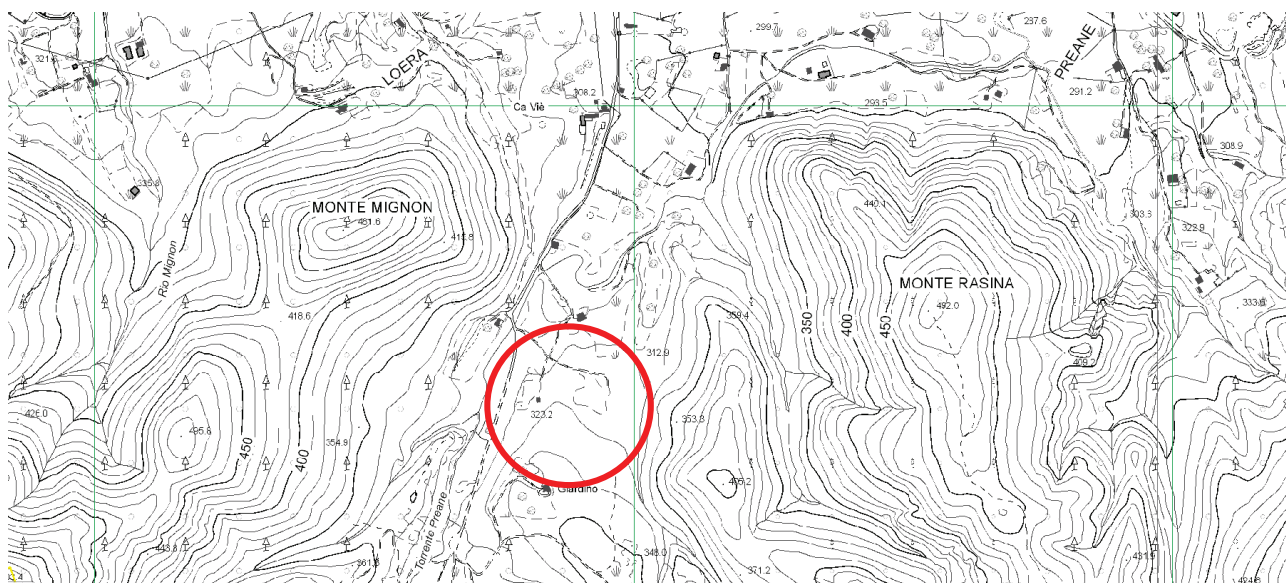
## 2. INFORMAZIONI GENERALI

### Inquadramento dell'area interessata

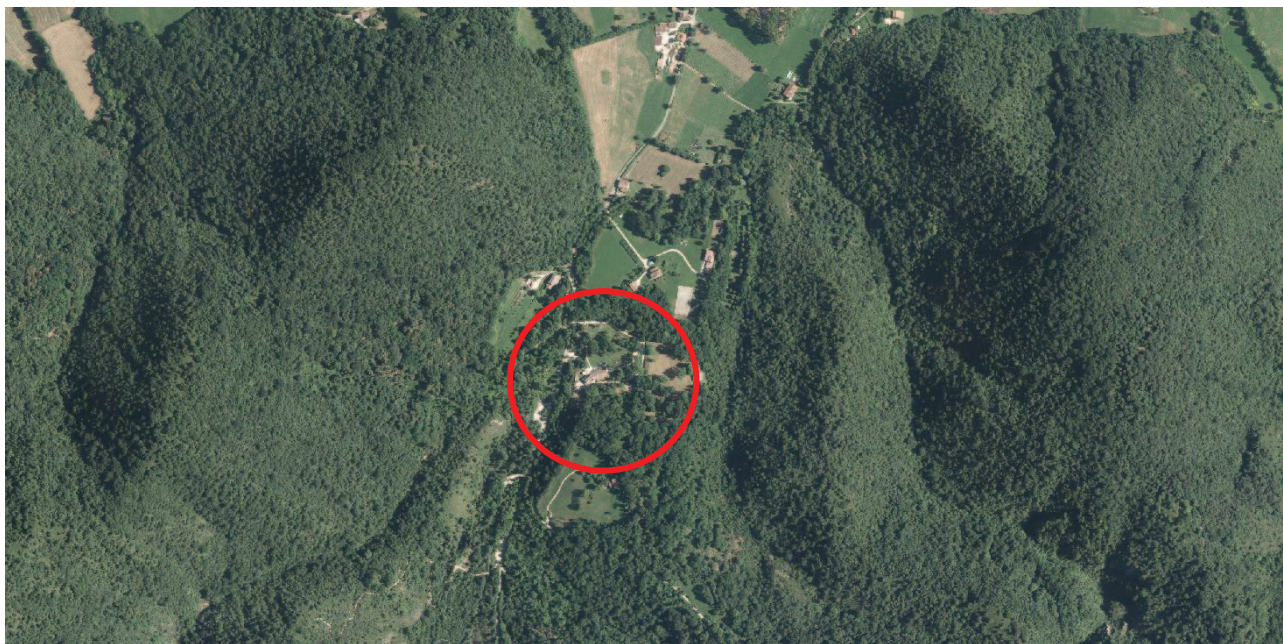
La ditta individuale Carminati Alessi, è proprietaria dell'immobile sito nella valletta del torrente Preane che scorre a sud-ovest del territorio di Sabbio Chiese (BS), tra i rilievi del monte Mignon e del monte Rasina.



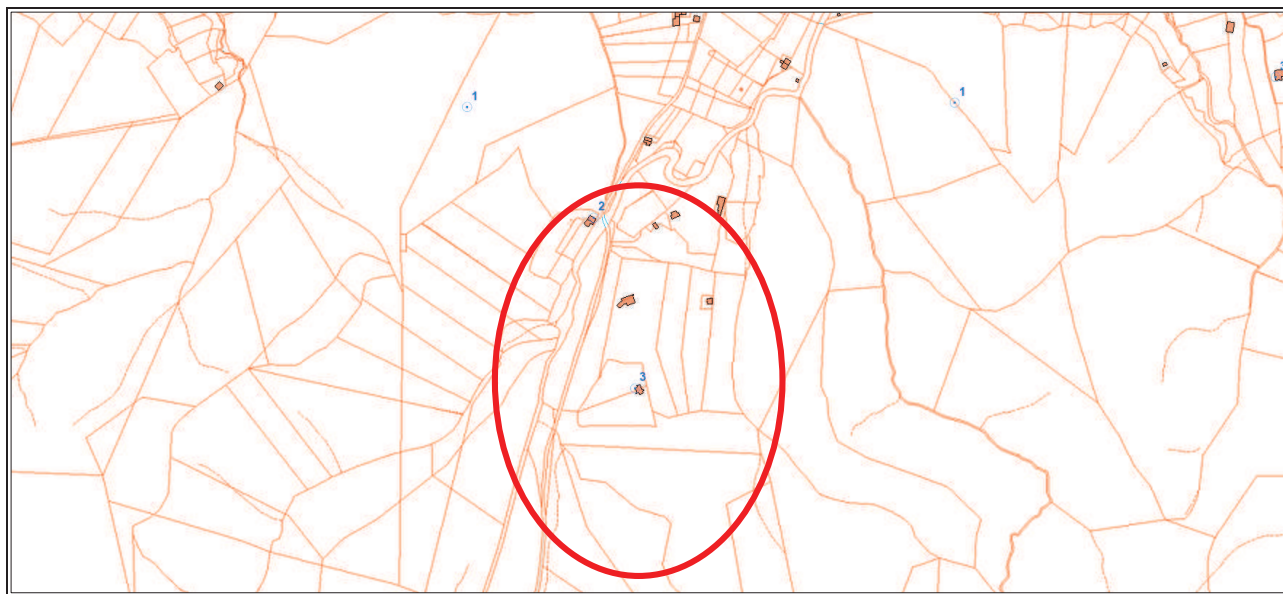
In particolare, la proprietà, si colloca in località Fratta, ad est del torrente Preane.







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.





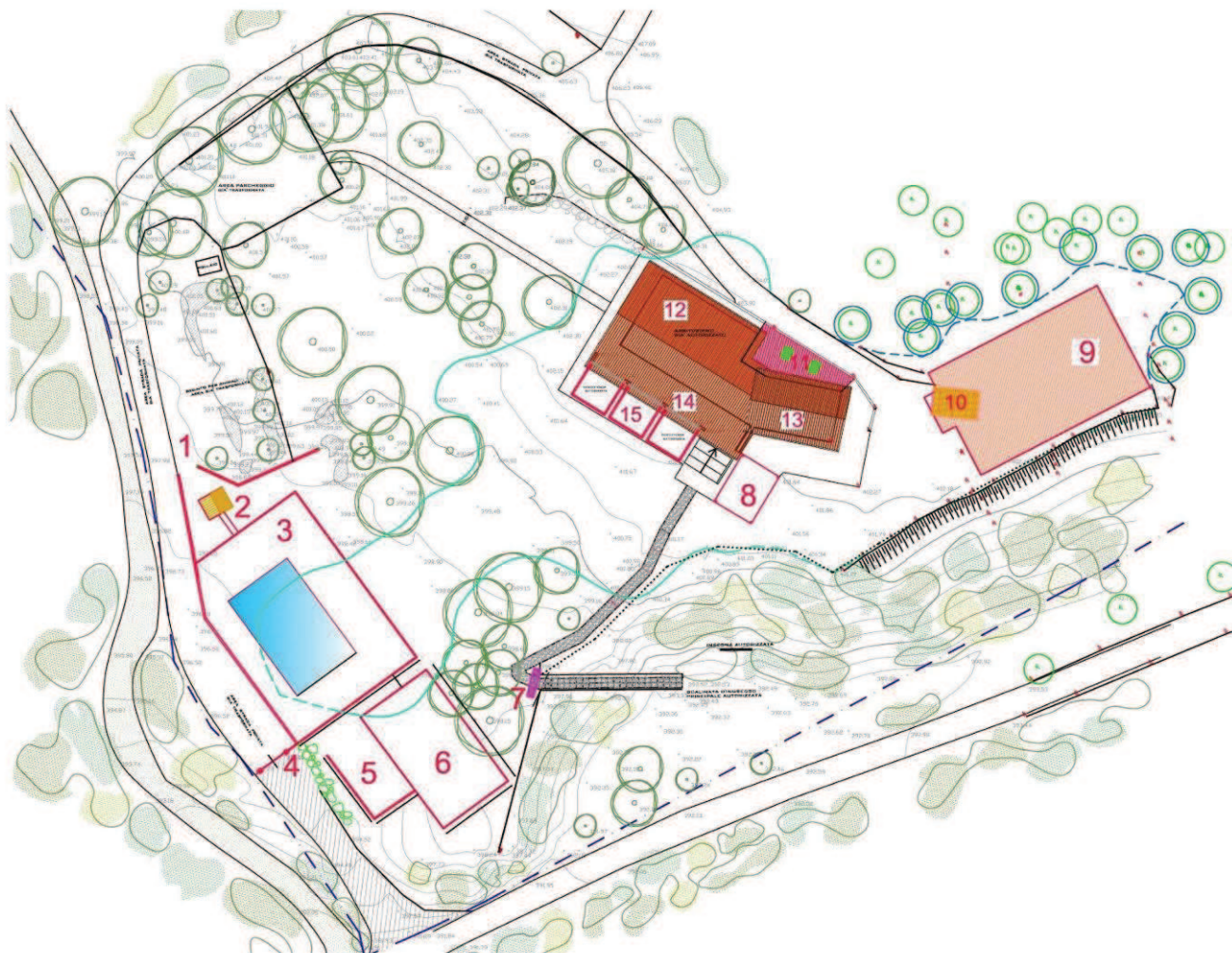
Viabilità comunale di accesso





### 3. INQUADRAMENTO STATO DI FATTO

Nel corso degli anni l'attività Agricola ed agrituristica di Carminati Alessio si è ampliata notevolmente , aggiungendo tassello dopo tassello volumi ed accessori volti al miglioramento del servizio erogato.



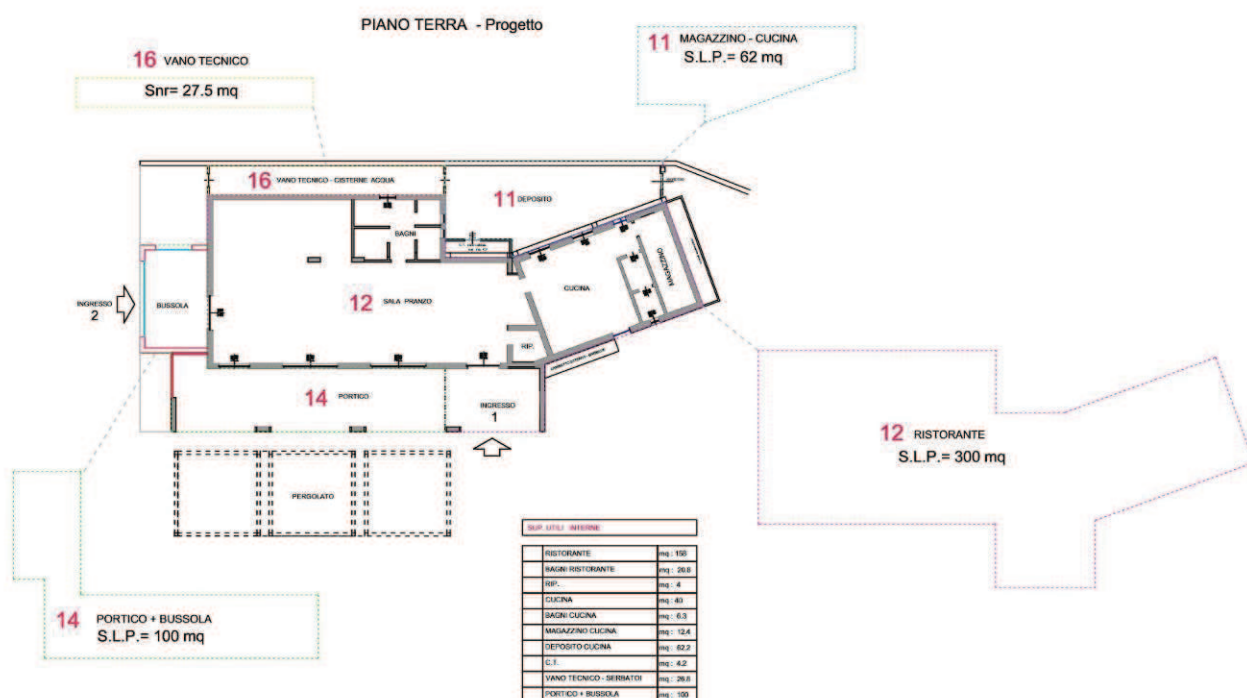
- |    |  |    |                                     |
|----|--|----|-------------------------------------|
| 1  | AREA POLLAIO   | 11 | MAGAZZINO                           |
| 2  | SPOGLIATOI PISCINA                                     | 12 | AGRITURISMO – ( <b>RISTORANTE</b> ) |
| 3  | AREA PISCINA – PRENDISOLE RECINTATA                    | 13 | APPARTAMENTO TITOLARE               |
| 4  | INGRESSO CARRAIO – SCOGLIERA                           | 14 | PORTICO                             |
| 5  | AREA BAMBINI – GIOCHI                                  | 15 | PERGOLATO FRONTE RISTORANTE         |
| 6  | CAMPO BEACH VOLLEY                                     |    |                                     |
| 7  | PORTALE INGRESSO PEDONALE - SCALINTA                   |    |                                     |
| 8  | PERGOLATO FRONTE CUCINA                                |    |                                     |
| 9  | DEPOSITO – ALLOGGI                                     |    |                                     |
| 10 | TETTOIA ESISTENTE – da demolire in fase di costruzione |    |                                     |



**12 - AGRITURISMO****nuova destinazione RISTORANTE**

Il primo edificio realizzato e' l'agriturismo, con una superficie concessa gia' allora di massimo 300 mq . In corso d'opera venne richiesta anche la realizzazione di una piccola abitazione ( 75 mq) per il titolare e venne posizionata al piano primo , sovrastante il perimetro della cucina.

La trasformazione più importante riguarda questo fabbricato , in quanto viene richiesta la nuova destinazione a carattere RISTORATIVA .



La S.L.P. del ristorante non varia rispetto al precedente agriturismo . Il magazzino dell'azienda agricola posto adiacente alla Cucina verra' destinato al servizio del Ristorante .

Il portico esistente aperto , verra' chiuso su di un lato ( lato EST) al fine di creare un filtro acustico . Infatti molte sono state le lamentele per la fuoriuscita di musica durante gli eventi passati.



L'attuale residenza agricola del TITOLARE/ CUSTODE , manterra' sempre la destinazione residenziale .

Residenza titolare





agriturismo oggi



Retro - Agriturismo - individuazione locale tecnico 16

Intercapedine tra muro contenimento ed edificio esistente





Successivamente alla realizzazione del primo fabbricato , si e' passati alla trasformazione dell'area limitrofa alla struttura , trasformandola in area a PARCO facilmente fruibile dai clienti , e soprattutto da bambini.

( PDC 29/2017 del 14/3/2018)

Si e' realizzata un area per il ricovero di animali da "cortile" con relativo pollaio ed un area pianeggiante in campo da calcetto .

Avendo a disposizione una grande superficie pavimentata fronte portico , si e' proceduto a realizzare una sequenza di pergolati con tenda avvolgibile, per una superficie complessiva di 95 mq . ( PDC 9/2019del 4/7/2019)

Per rendere piu' sostenibile a livello energetico la struttura , nel 2019 si e' posizionato un impianto fotovoltaico sulla falda SUD del fabbricato agriturismo , ( falda che rimane mitigata in quanto rivolta verso il bosco e non verso la radura) (PDC 16/2019 del 19/7/2019)

Con l'ultimo progetto approvato si' e poi realizzato una sequenza di accessori al servizio dell'attivita' agrituristica. E' stata realizzata una piscina con annessi spogliatoi . Per comodita' visiva , sono stati collocati adiacenti la piscina un'area giochi per bambini ed un campo da beach volley in sabbia, entrambi recintati per la sicurezza .

(PDC n° 25/2019 del 16/3/2020 e succ variante SCIA 45325 del 23/06/2020 )







9 - DEPOSITO AGRICOLO – ALLOGGI

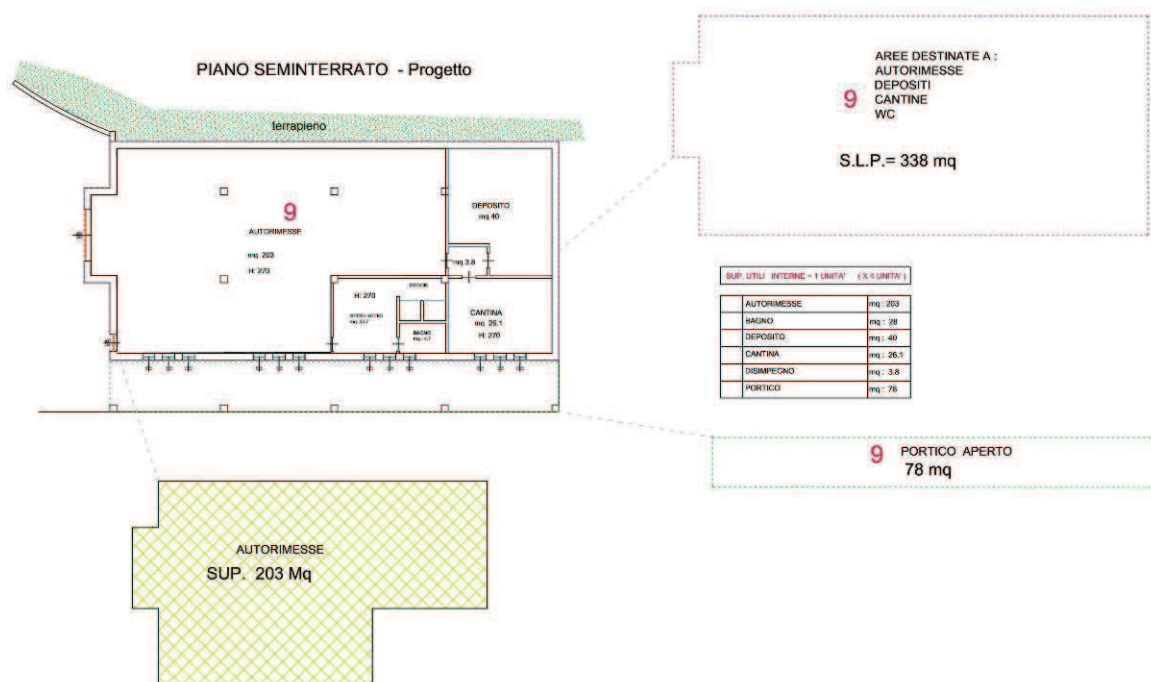
nuova destinazione

RESIDENZE

L'ultimo progetto autorizzato prevede oltre alla realizzazione della piscina anche la formazione di un importante edificio con destinazione deposito agricolo e alloggi per i dipendenti .

L'obbiettivo ora e' quello di rendere tutto il volume a destinazione residenziale al fine poi di destinare questi mini appartamenti all'uso locativo temporaneo.

NUOVE RESIDENZE

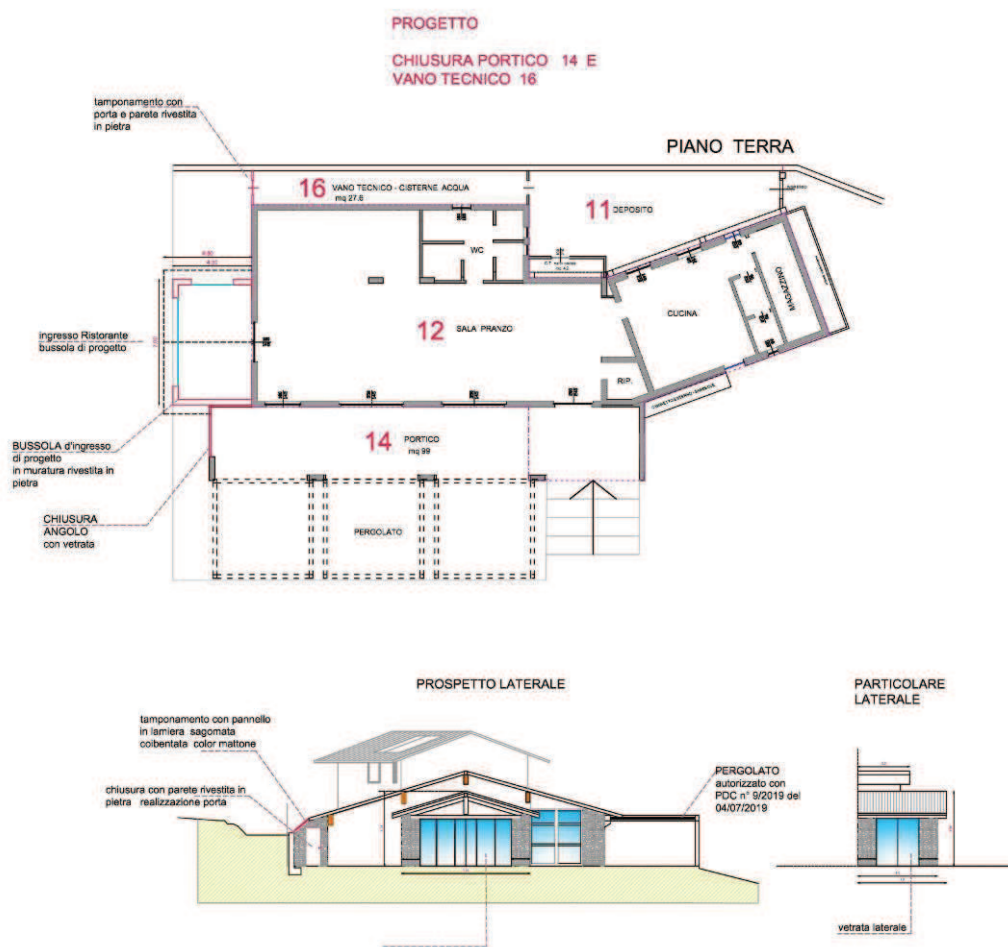


L'edificio e' attualmente in fase di costruzione



9 - CHIUSURA PORZIONE PORTICO ESISTENTE - REALIZZAZIONE BUSSOLA INGRESSO

Per necessita' acustiche contenimento del rumore prodotto dell'esercizio ristorativo , si e' progettato una bussola posizionata sul lato Est del fabbricato . Per far questo verra' chiusa una porzione del porticato esistente .



**IMMAGINE FOTOMONTAGGIO – INSERIMENTO BUSSOLA E VETRATA CHIUSURA PORZIONE PORTICO**



## CALCOLO DEGLI ONERI – DOTAZIONI STANDARD

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.