

COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 20 DEL 30-07-2025

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE DEL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AGRICOLO PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA ESISTENTE, PROPOSTO DALLA SOC. AGRICOLA TENUTA AMBROSINI S.R.L IN VARIANTE AL P.G.T., AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 7 SETTEMBRE 2010, N. 160 – «SUAP AMBROSINI»

L'anno **duemilaventicinque** addì **trenta** del mese di **Luglio**, alle ore **20:30**, presso la Sala Consiliare, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica.

All'appello risultano:

Componente		Presente	Assente
SCURI FABRIZIO	SINDACO	X	
GUIDETTI SABRINA	VICE SINDACO	X	
DELBARBA GIANLUCA	CONSIGLIERE	X	
CONSOLATI CATERINA	CONSIGLIERE		X
FAITA CRISTIAN	CONSIGLIERE	X	
BONARDI DARIO	CONSIGLIERE	X	
VENNI SILVIO CESARE	CONSIGLIERE	X	
VENTURI ANGELA	CONSIGLIERE	X	
PADERNI OSVALDO	CONSIGLIERE	X	
BONETTI PIETRO	CONSIGLIERE		X
LUSSIGNOLI DANIELA	CONSIGLIERE	X	
FAIFER LEONARDO	CONSIGLIERE	X	
VENNI MARIA TERESA	CONSIGLIERE	X	
RUBAGA FLAVIO	CONSIGLIERE	X	
LAMPERTI ELENA	CONSIGLIERE	X	
GUIDETTI MIRCO	CONSIGLIERE	X	
MOSSINI ANTONIO	CONSIGLIERE	X	

Numero totale PRESENTI: 15 – ASSENTI: 2

Partecipa alla seduta, in videoconferenza tramite l'applicazione Vianova Meeting, il Consigliere Delbarba Gianluca, la cui identità personale è stata accertata da parte della Vice Segretaria Generale, compresa la votazione

Assiste la VICE SEGRETARIA GENERALE Dott.ssa **ELEONORA MANFREDINI** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Dott. FABRIZIO SCURI**, nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Il Sindaco invita l'assessore al ramo, Daniela Lussignoli, a relazionare sul tema.

Presa la parola, l'assessore Lussignoli illustra sinteticamente i contenuti tecnici dell'intervento in esame.

Il Sindaco apre dunque il dibattito.

In osservanza all'art. 38 comma 5 del Regolamento del Consiglio Comunale i Consiglieri Guidetti Sabrina e Guidetti Mirco abbandonano l'aula e non prendono parte alla discussione e alla votazione dell'argomento in questione;

Successivamente, constatato che sul tema non vi sono ulteriori richieste di intervento, il Sindaco dichiara chiusa la discussione e pone in votazione la proposta.

Quindi,

CON voti favorevoli n. 10, contrari nessuno, astenuti n.3 (Venni M.T.; Lamperti E., Rubaga F.), espressi per alzata di mano dal Sindaco e da n. 12 Consiglieri presenti e votanti;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Cazzago San Martino si è dotato del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con D.C.C. 27 novembre 2006, n. 67 e definitivamente approvato con D.C.C. 4 maggio 2007, n. 19 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e concorsi n. 40 del 03/10/2007 e successivamente variato con gli atti di cui all'elenco completo si rimanda al sito web Istituzionale della Regione Lombardia (<https://www.multiplan.servizirl.it>, sezione PGTWeb);
- che il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente è costituito dal Documento di Piano, approvato con D.C.C. 26 aprile 2021, n. 8 pubblicata sul BURL in data 23 giugno 2021, dal Piano delle Regole, approvato con D.C.C. 31 luglio 2023, n. 23 pubblicata sul BURL in data 29 novembre 2023, dal Piano dei Servizi, approvato con D.C.C. 7 giugno 2019, n. 21 pubblicata sul BURL in data 14 agosto 2019 e dalla Componente Geologica, approvata con D.C.C. 17 febbraio 2014, n. 7 pubblicata sul BURL in data 2 aprile 2014;

VISTI

- l'art. 8 (*Raccordi procedurali con strumenti urbanistici*) del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e ss.mm.ii. ;
- l'art. 7 (*Amministrazione unica*) della L.R. 19 febbraio 2014, n. 11 e ss.mm.ii. ;
- l'art. 97 (*Sportello unico per le attività produttive*) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii. ;

CONSIDERATO

- che la Soc. Agr. Tenuta Ambrosini S.r.l. (C.F. / P.IVA 03247480985) (da ora «Società Proponente») con sede in via Della Pace n. 60, 25046, Cazzago San Martino (Bs) Legalmente Rappresentata da Ambrosini Sergio, ha depositato in data 10/08/2024 con prot. n. 14009 l' «Istanza di attivazione SUAP in variante al vigente PGT relativo alle opere di ampliamento della cantina vitivinicola della Società Agricola Tenuta Ambrosini srl» in variante alla strumentazione urbanistica vigente (P.G.T.) per l'ampliamento dell'attività esistente, redatta dall'Ing. Dario Elia Bonetti (Studio A99), iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3205, con studio in via 4 Novembre n. 17, 25046, Cazzago San Martino (Bs);
- che l'istanza è stata rubricata nel registro delle pratiche edilizie con il n. URB/2024/00002/PAV ed identifica con l'abbreviativo «SUAP AMBROSINI»;
- che l'obiettivo del progetto è quello di realizzare un nuovo edificio agricolo entro e fuori terra da adibire alla lavorazione delle uve ed al deposito, alla degustazione e alla vendita del vino di 3.074 mq di Superficie Coperta (S.C.), da realizzarsi su un'area sita in via della Pace, individuata catastalmente nel N.C.T. al fg. 25 part. 340, 339 ed urbanisticamente nel P.G.T. in zona «Parco rurale»;
- che il progetto non è conforme al Piano di Governo del Territorio vigente che identifica la suddetta area in «Parco rurale», richiedendo pertanto una sua variazione da assoggettare alla procedura di

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

VISTO che

– con D.G.C. 23 settembre 2024, n. 88 è stato dato «*Avvio del procedimento di approvazione del progetto per la realizzazione di un nuovo edificio agricolo per l'ampliamento dell'attività agricola esistente, proposto dalla Soc. Agricola Tenuta Ambrosini S.r.l in variante al P.G.T. ed al P.T.C.P., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 – «SUAP AMBROSINI»*»;
– l'avviso di avvio del procedimento di cui alla Delibera sopra richiamata è stato pubblicato in data 29/10/2024 sul sito web istituzionale alla sezione «*Avvisi*» e alla pagina dedicata al procedimento <https://comune.cazzago.bs.it/suap-ambrosini/>;

PRESO ATTO che il progetto è stato modificato ed integrato con i depositi:

- del 21/10/2024 con prot. n. 18176 (INT_01)
- del 18/01/2025 con prot. n. 1173 (INT_02)
- del 13/02/2025 con prot. n. 2818 (INT_03)
- del 21/02/2025 con prot. n. 3303 (INT_04)
- del 25/03/2025 con prot. n. 5367 (INT_05);

VISTO che il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) si è concluso con il «*Provvedimento di Verifica*» del 26/03/2025 (ns. prot. n. 5584 del 27/03/2025) con il quale si è decretata l'esclusione dalla fase successiva di maggior approfondimento della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) [incluso in ALL. 01.pdf.p7m];

VISTA la comunicazione del 28/03/2025 (ns. prot. n. 5724 del 29/03/2025) recante «*Procedura di Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) per l'approvazione del progetto di realizzazione di un nuovo edificio agricolo in variante al P.G.T per l'ampliamento dell'attività esistente, proposto dalla Soc. Agr. Tenuta Ambrosini S.r.l. – «SUAP AMBROSINI». Convocazione Conferenza Dei Servizi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 07/09/2010, n. 160 e ss.mm.ii.*» con la quale si è indetta la Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della L 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. , secondo i termini dettati dall'art. 13 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 e succ. conv. e mm.ii. e art. 10 del D.L. 14 marzo 2025, n. 25 e pertanto entro il termine di 30 giorni dal ricevimento con esclusione delle Amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute, per i quali il termine è fissato a 45 giorni; a cui sono stati invitati i seguenti Enti:

- Regione Lombardia – Ufficio Territoriale Regionale Brescia
- Provincia di Brescia
- A.T.S. di Brescia
- A.R.P.A. Lombardia - Dipartimento di Brescia
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Bergamo e Brescia
- Acque Bresciane s.r.l.
- Ufficio Polizia Locale
- Ufficio Commercio

VISTA la «*Determinazione motivata di conclusione della Conferenza Dei Servizi per la valutazione e l'approvazione del progetto di realizzazione di un nuovo edificio agricolo in variante al p.g.t per l'ampliamento dell'attività esistente, proposto dalla Soc. Agr. Tenuta Ambrosini s.r.l. – «SUAP AMBROSINI»*» del 16/05/2025 con la quale si è determinata la conclusione positiva con prescrizioni dei lavori della Conferenza dei Servizi a cui si rimanda all'allegato [ALL. 01.pdf.p7m];

PRESO ATTO che il progetto è stato successivamente modificato ed integrato con i depositi:

- del 12/07/2025 con prot. n. 12467 (INT_06)
- del 24/07/2025 con prot. n. 13019 (INT_07);

ATTESO che la suddetta Determinazione ai sensi dell'art. 97 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 ed art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e ss.mm.ii., **costituisce proposta di variante** al P.G.T. vigente sulla quale il Consiglio Comunale, tenuto conto delle osservazioni, proposte od opposizioni inoltrate, deve pronunciarsi definitivamente;

DATO ATTO che la suddetta Determinazione, unitamente agli allegati progettuali, ai sensi dell'art. 97 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, è stata depositata presso gli Uffici Comunali in libera visione al pubblico in data 29/05/2025 per 15 (quindici) giorni consecutivi;

DATO ATTO altresì, che del deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso all'Albo pretorio on-line n. 497/2025, sul sito web istituzionale del Comune (<https://comune.cazzago.bs.it/novita/avviso-di-deposito-e-pubblicazione-atti-suap-ambrosini/>) e sul giornale quotidiano «*Bresciaoggi*»;

CONSIDERATO che nei successivi 15 (quindi) giorni dalla data di pubblicazione e comunque entro la data di redazione della bozza della presente deliberazione (25/07/2025), non sono pervenute osservazioni, proposte od opposizioni;

VISTI gli elaborati progettuali, che fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione depositati presso l'Area Tecnica e non materialmente allegati, di cui all'elenco allegato [ALL. 02.pdf.p7m]

VISTA la bozza di «*Convenzione urbanistica per il progetto denominato "Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) Tenuta Ambrosini"*» assunta agli atti in data 24/07/2025 con prot. n. 13019, allegata al presente atto per farne parte integrante, che detta i vincoli del proponente e i relativi adempimenti per l'attuazione di quanto in variante [ALL. 03.pdf.p7m];

VISTO l'«*Atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 97 comma 5 bis della Legge Regionale 12/2005*» assunto agli atti in data 26 luglio 2025 con prot. n. 13124, allegato al presente atto per farne parte integrante [ALL. 04.pdf.p7m];

RITENUTO che nulla osti all'approvazione definitiva della variante urbanistica al P.G.T. vigente connessa alla realizzazione del progetto di cui trattasi, pur constatando la non piena completezza degli elementi di dettaglio (es. progetto impianto di ventilazione), i quali potranno essere finalizzati in sede di rilascio del Provvedimento Conclusivo a cura del Responsabile del Servizio;

VISTO il parere favorevole del Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia e Ambiente, sotto il profilo della regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art.49, comma 1°, del D. Lgs.18 agosto 2000, n.267;

DATO ATTO che non la presente deliberazione non necessita del parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta impegni di spesa;

DELIBERA

DI APPROVARE, per le motivazioni in premessa, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e ss.mm.ii., la «*Determinazione motivata di conclusione della Conferenza Dei Servizi per la valutazione e l'approvazione del progetto di realizzazione di un nuovo edificio agricolo in variante al p.g.t per l'ampliamento dell'attività esistente, proposto dalla Soc. Agr. Tenuta Ambrosini s.r.l. – «SUAP AMBROSINI»*» del 16/05/2025 ed i relativi elaborati progettuali, con cui è stato assentito il progetto in variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) depositato in data 10/08/2024 con prot. n. 14009 con successive modifiche ed integrazioni, da parte della **Soc. Agr. Tenuta Ambrosini S.r.l.** (C.F. / P.IVA 03247480985) con sede in via Della Pace n. 60, 25046, Cazzago San Martino (Bs) Legalmente Rappresentata da Ambrosini Sergio;

DI APPROVARE, la bozza di «*Convenzione urbanistica per il progetto denominato "Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) Tenuta Ambrosini"*» assunta agli atti in data 24/07/2025 con prot. n. 13019, che detta le modalità di intervento per la realizzazione dell'intervento [ALL. 03.pdf.p7m];

DI PRENDERE ATTO degli obblighi assunti dal Proponente mediante al sottoscrizione dell' «*Atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 97 comma 5 bis della Legge Regionale 12/2005*» assunto agli atti in data 26 luglio 2025 con prot. n. 13124 [ALL. 04.pdf.p7m];

DI DARE MANDATO al Responsabile dell'Area Tecnica di provvedere all'assunzione di tutti i provvedimenti successivi e conseguenti alla presente deliberazione al fine della pubblicazione della variante urbanistica sul B.U.R.L., alla sottoscrizione della Convenzione ed al rilascio del Provvedimento Conclusivo;

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
DOTT. FABRIZIO SCURI

LA VICE SEGRETARIA GENERALE
DOTT.SSA ELEONORA MANFREDINI

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

LA VICE SEGRETARIA GENERALE
DOTT.SSA ELEONORA MANFREDINI

COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

Proposta di Deliberazione di Consiglio del 25-07-2025

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE DEL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AGRICOLO PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA ESISTENTE, PROPOSTO DALLA SOC. AGRICOLA TENUTA AMBROSINI S.R.L IN VARIANTE AL P.G.T., AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 7 SETTEMBRE 2010, N. 160 – «SUAP AMBROSINI»

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(Artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il/La Responsabile dell'Area **TECNICA(n)**, ai sensi dell'art.147 – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii., esprime parere Favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Addì, 28-07-2025

Il/La Responsabile dell'Area
BUSOLINI ILEANA

COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

Deliberazione di Consiglio n° 20 del 30-07-2025

Area: TECNICA

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE DEL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AGRICOLO PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA ESISTENTE, PROPOSTO DALLA SOC. AGRICOLA TENUTA AMBROSINI S.R.L IN VARIANTE AL P.G.T., AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 7 SETTEMBRE 2010, N. 160 – «SUAP AMBROSINI»

Atto pubblicato all'Albo Pretorio di questo Ente e consultabile sul Sito Ufficiale dal 04-08-2025 al 19-08-2025.

Cazzago San Martino, 04-08-2025

Il Responsabile della Pubblicazione
MARCELLA ARCHETTI



COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

Via Carebbio 32 - Cap. 25046 - P.I. 00724650981 - C.F. 82001930179

Tel. 030/7750750 - Fax 030/725008 - www.comune.cazzago.bs.it

E-MAIL: municipio@comune.cazzago.bs.it - PEC: protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it



Sportello Unico per le Attività Produttive

Cazzago San Martino, 16/05/2025

Prat. n. URB/2024/00002/PAV

DETERMINAZIONE MOTIVATA DI CONCLUSIONE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI PER LA VALUTAZIONE E L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AGRICOLO IN VARIANTE AL P.G.T PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ ESISTENTE, PROPOSTO DALLA SOC. AGR. TENUTA AMBROSINI S.R.L. – «SUAP AMBROSINI»

Il Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia e Ambiente Sportello Unico per le Attività Produttive

IL GIORNO **venerdì 16 maggio 2025**, presso la sede comunale di Cazzago San Martino (BS) in Via Carebbio n. 32, è convocata la Conferenza dei Servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona di valutazione della proposta progettuale in variante al Piano di Governo del Territorio, proposta ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e ss.mm.ii. ed art. 97 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii., finalizzato alla realizzazione di un nuovo edificio agricolo entro e fuori terra, in ampliamento dell'attività esistente svolta dalla Soc. Agr. Tenuta Ambrosini S.r.l.;

PREMESSO

- che la SOC. AGR. TENUTA AMBROSINI S.R.L. (C.F. / P.IVA 03247480985) (da ora «Società Proponente») con sede in via Della Pace n. 60, 25046, Cazzago San Martino (Bs) Legalmente Rappresentata da Ambrosini Sergio, ha depositato in data 10/08/2024 con prot. n. 14009 l' «Istanza di attivazione SUAP in variante al vigente PGT relativo alle opere di ampliamento della cantina vitivinicola della Società Agricola Tenuta Ambrosini srl» in variante alla strumentazione urbanistica vigente (P.G.T.) per l'ampliamento dell'attività esistente;
- che l'istanza è stata rubricata nel registro delle pratiche edilizie con il n. URB/2024/00002/PAV;
- che l'obiettivo del progetto è quello di realizzare un nuovo edificio agricolo entro e fuori terra da adibire alla lavorazione delle uve ed al deposito, alla degustazione e alla vendita del vino di 3.074 mq di Superficie Coperta (S.C.), da realizzarsi su un'area sita in via della Pace, individuata catastalmente nel N.C.T. al fg. 25 part. 340, 339 ed urbanisticamente nel P.G.T. in zona «Parco rurale»;
- che il progetto prevede inoltre l'allargamento della viabilità campestre di proprietà comunale identificata catastalmente nel N.C.T. al fg. 25 part. 243;
- che il progetto non è conforme al Piano di Governo del Territorio vigente che identifica la suddetta area in «Parco rurale»;
- che la Giunta Comunale con Delibera n. 88 del 23/09/2024 ha dato «Avvio del procedimento di approvazione del progetto per la realizzazione di un nuovo edificio agricolo per l'ampliamento dell'attività

agricola esistente, proposto dalla Soc. Agricola Tenuta Ambrosini S.r.l in variante al P.G.T. ed al P.T.C.P., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 – «SUAP AMBROSINI» »;

- che l'avviso di avvio del procedimento di cui alla Delibera sopra richiamata è stato pubblicato in data 29/10/2024 sul sito web istituzionale alla sezione «Avvisi» e alla pagina dedicata al procedimento <https://comune.cazzago.bs.it/suap-ambrosini/>;

PREMESSO inoltre che il progetto è stato modificato ed integrato con i depositi:

- del 21/10/2024 con prot. n. 18176
- del 18/01/2025 con prot. n. 1173
- del 13/02/2025 con prot. n. 2818
- del 21/02/2025 con prot. n. 3303
- del 25/03/2025 con prot. n. 5367

PREMESSO altresì che il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) si è concluso con il «*Provvedimento di Verifica*» del 26/03/2025 (ns. prot. n. 5584 del 27/03/2025) con il quale si è decretata l'esclusione dalla fase successiva di maggior approfondimento della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) [ALL. 01];

C I Ò P R E M E S S O

ALLE ore 9:00 si aprono i lavori della Conferenza.

VISTO

- che con comunicazione del 28/03/2025 (ns. prot. n. 5724 del 29/03/2025) è stata convocata la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e ss.mm.ii. in forma semplificata ed in modalità asincrona, ex art. 14-bis della L 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. (da ora «Conferenza»), secondo i termini dettati dall'art. 13 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 e succ. conv. e mm.ii. e art. 10 del D.L. 14 marzo 2025, n. 25 e pertanto entro il termine di 30 giorni dal ricevimento con esclusione delle Amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni colturali o alla tutela della salute, per i quali il termine è fissato a 45 giorni;
- che alla suddetta conferenza sono stati invitati i seguenti Enti:
 - Regione Lombardia – Ufficio Territoriale Regionale Brescia
 - Provincia di Brescia
 - A.T.S. di Brescia
 - A.R.P.A. Lombardia - Dipartimento di Brescia
 - Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Bergamo e Brescia
 - Acque Bresciane s.r.l.
 - Ufficio Polizia Locale
 - Ufficio Commercio

VISTO che le finalità della medesima, in conformità alla normativa statale e regionale vigente in materia, è quella di variare lo strumento urbanistico al fine di realizzare il progetto di ampliamento dell'attività esistente della Società Proponente, così brevemente descritto:

- Localizzazione
Area in via della Pace, snc individuata catastalmente nel N.C.T. al fg. 25 part. 340, 339.
- Destinazione urbanistica vigente
Parco Rurale, art. 4.26 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).
- Progetto edilizio

Edificazione di un nuovo edificio agricolo entro e fuori terra da adibire alla lavorazione delle uve ed al deposito, alla degustazione e alla vendita del vino («spaccio vendita vini» di 217,1 mq) avente una Superficie Coperta (Sc) complessiva pari a 3.074 mq e altezza massima pari a 4,46 m.

VISTI gli elaborati richiamati in premessa qui di seguito elencati:

• prot. n. 14009 del 10/08/2024:

- 31639_1_0RICHIESTA_ISTANZA_SUAP_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- 31639_1_1RELAZIONE_TECNICA_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- 31639_2_0Estratto_PGT_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- 31639_2_1Estratto_mappa_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- 31639_2_2PTCP_ambiti_agricoli_strategici_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- 31639_3_0VISURA_AL_06032024_Altri_allegati3__0_.pdf.p7m
- 31639_3_1FASCICOLO_AZIENDALE_AL_032024_Altri_allegati3__0_.pdf.p7m
- 31639_4_0Relazione_fotografica_Altri_allegati4__0_.pdf.p7m
- 31639_4_1PLANIMETERIA_PUNTI_DI_SCATTO_Altri_allegati4__0_.pdf.p7m

• prot. n. 18176 del 21/10/2024:

- 32753_722-U_Rapporto_preliminare_Altri_allegati5__0_.pdf.p7m
- 32753_722-U_Relazione_urbanistica_Altri_allegati4__0_.pdf.p7m
- 32753_Allegato_E_Altri_allegati3__0_.pdf.p7m
- 32753_F-Tav01_Planimetria_generale_rilievo_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- 32753_Relazione_geologica-Cantina_Ambrosini_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- 32753_Relazione_invarianza_cantina_Ambrosini_Altri_allegati3__0_.pdf.p7m

• prot. n. 1173 del 18/01/2025:

- 34507_dgr-6314-2022_Asseverazione_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- 34507_relazione_fattibilita_Cantina_Ambrosini_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- 34507_var_-_F_-_Tav06_Prospecti_e_sezioni_comparazione_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m

• prot. n. 2818 del 13/02/2025:

- 34984_REV01-Tav02_Planimetria_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- 34984_REV01-Tav04_Pianta_piano_interrato_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- 34984_REV01-Tav07_Inserimenti_fotografici_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m

• prot. n. 3303 del 21/02/2025:

- 35131_2025-02-18-Impatto_acustico_Cantina_pdfA_Altri_allegati3__0_.pdf.p7m
- 35131_Addendum_alla_relazione_urbanistica_per_interventi_di_compensazione_e_potenziamento_della_REC_rev01__0_.pdf.p7m
- 35131_D_-_Tav08_Planimetria_generale_schema_fognario_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- 35131_Relazione_AUA_Altri_allegati4__0_.pdf.p7m

• prot. n. 5367 del 25/03/2025:

- 35831_MOD_VAL_ESAME_PAESISTICO_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- 35831_REV03-Tav05_Prospecti_e_sezioni_progetto_Altri_allegati4__0_.pdf.p7m
- 35831_REV03_-_Tav03_Pianta_piano_terra_progetto-nuova_dest_SALVATAGGIO_Altri_allegati3__0_.pdf.p7m

VISTO che entro i termini **sono pervenuti** i seguenti **pareri**:

- A.T.S Brescia – Dip. Igiene e prevenzione sanitaria – SC Igiene, Sanità Pubblica, Salute-Ambiente con comunicazione prot. n. 31343 del 01/04/2025 (ns. prot. n. 6027 del 03/04/2025) esprime non contrarietà, con osservazioni **[ALL. 02]**;
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia con comunicazione prot. n. 6835 del 03/04/2025 (ns. prot. n. 6126 del 04/04/2025) esprime non contrarietà, con prescrizioni **[ALL. 03]**;
- A.R.P.A. Lombardia – Dipartimento di Brescia con comunicazione prot. n. arpa_mi.2025.0054201 del 04/04/2025 (ns. prot. n. 6277 del 08/04/2025) avvisa di non essere competente in materia edilizia e di approvazione dei progetti **[ALL. 04]**;
- Acque Bresciane S.r.l. (Servizio Idrico Integrato) con comunicazione prot. n. 49538 del 14/04/2025 (ns. prot. n. 6750 del 14/04/2025) esprime non contrarietà, con prescrizioni **[ALL. 05]**;
- Provincia di Brescia - Area del Territorio - Settore della pianificazione territoriale con Atto Dirigenziale n. 1440 del 29/04/2025, prot. n. 82216 (ns. prot. n. 7575 del 30/04/2025) esprime il proprio parere favorevole con prescrizioni di compatibilità con il PTCP e di coerenza con i criteri e indirizzi del PTR e del PTRa della Franciacorta **[ALL. 06]**;

VISTO che entro i termini **non sono pervenuti** i seguenti **pareri**:

- Polizia Locale;
- Ufficio Commercio;

e pertanto le mancate comunicazioni vengono assunte come assenso senza condizioni, ai sensi dell'art. 14-bis co. 4;

VISTA l'istruttoria di questo Sportello Unico datata 12/05/2025;

RICHIAMATO il contenuto del «*Provvedimento di Verifica*» del 26/03/2025 (ns. prot. n. 5584 del 27/03/2025) di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) **[ALL. 01]**;

PRESO ATTO dei pareri sopra richiamati e dei relativi contenuti;

VISTI

- gli artt. da 14 a 14-quinquies della L 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. e l'art. 13 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 e succ. conv. con mm.ii.;
- l'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e ss.mm.ii.
- l'art. 7 della L.R. 19 febbraio 2014, n. 11 e ss.mm.ii.
- l'art. 97 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e ss.mm.ii

D E T E R M I N A

1. **di chiudere positivamente i lavori della Conferenza dei servizi** indetta per la valutazione e l'approvazione del progetto in variante al Piano di Governo del Territorio vigente proposto dalla SOC. AGR. TENUTA AMBROSINI S.R.L. (C.F. / P.IVA 03247480985) con sede in in via Della Pace n. 60, 25046, Cazzago San Martino (Bs) Legalmente Rappresentata da Ambrosini Sergio, finalizzato alla realizzazione di un nuovo edificio agricolo entro e fuori terra, in ampliamento dell'attività esistente, da realizzarsi su un'area sita in via della Pace, individuata catastalmente nel N.C.T. al fg. 25 part. 340, 339,

A) con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

sono espressamente richiamati i pareri allegati al «Provvedimento di Verifica» del 26/03/2025 (ns. prot. n. 5584 del 27/03/2025) di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

per quanto concerne gli aspetti paesaggistici:

Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, prot. n. 6835 del 03/04/2025 (ns. prot.n. 6126 del 04/04/2025):

- 1) per i coppi si evitino finiture antichizzate;
- 2) si valuti l'utilizzo di prodotti a base di calce per gli intonaci e le malte e di prodotti a base di silicati per le tinteggiature, che dovranno comunque essere di un colore molto tenue, nella gamma degli avori, evitando gli ocra;
- 3) si eviti la finitura «simil cor-ten» per gli infissi, che dovranno essere realizzati con un colore chiaro (panna, avorio); si evitino contorni in spessore alle bucatore e si prediliga un andamento verticale, o eventualmente quadrato, per le finestre del prospetto EST; si evitino architravi a vista in corrispondenza delle sezionali;
- 4) tutte le parti metalliche previste siano di colore grigio scuro, evitando il cor-ten, in particolare le recinzioni e la fioriera, a meno di volerla prevedere in muratura intonacata;

Provincia di Brescia, Atto Dirigenziale n. 1440 del 29/04/2025, prot. n. 82216 (ns. prot. n. 7575 del 30/04/2025):

- 1) completamento del filare di alberi ad alto fusto in fregio a via della Pace, attraverso la messa a dimora di aceri campestri lungo la curva, dovrà tener conto:
 - di assicurare coerenza con il filare esistente, mantenendo la diversificazione delle specie che lo caratterizza (ossia la sua plurispecificità), ed il medesimo sesto d'impianto;
 - delle disposizioni del Codice della Strada, arretrando del necessario rispetto alla sede stradale; qualora non fosse attuabile per il verificarsi di un eccessivo "disassamento" rispetto al filare esistente, è possibile prevedere di sostituire la messa a dimora di alberi ad alto fusto con opportuni arbusti, i quali costituiranno una siepe continua plurispecifica di bordura del campo, andando comunque a riqualificare anche ecologicamente il margine dell'area agricola.
- 2) Al fine di assicurare la «ridefinizione dei margini urbani» richiesta, è necessario proseguire il «filare di mitigazione degli elementi antropici», attualmente interrotto (vedi tratteggio rosso), per ricostruire il margine ormai discontinuo che la creazione del parcheggio ha determinato rispetto alle aree a vigneto immediatamente a sud (secondo l'orientamento dell'ortofoto sottostante).
- 3) messa a dimora di cipressi ed ulivi al fine di ripristinare simbolicamente il tracciato storico di collegamento tra via della Pace e via Berlinguer,
- 4) gli elaborati grafici e testuali, una volta affinati secondo le indicazioni fornite, dovranno essere allegati all'Atto unilaterale d'obbligo (e/o Convenzione) con il Comune, unitamente alla documentazione di progetto per lo SUAP. In merito dovrà essere previsto un apposito articolo, entro il quale:
 - citare gli elaborati di progetto che descrivono le azioni di mitigazione e di compensazione ecologica;
 - assicurare il pieno attecchimento delle specie e la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero verificarsi entro 3-5 anni dalla messa a dimora.

prima dell'approvazione definitiva è necessario integrare con la seguente documentazione:

- 1) Planimetria di comparazione quotata che metta in evidenza e quantifichi la modifica della viabilità campestre Comunale così da come si può desumere dalle Tav. 01 e Tav. 02, ricordando che il fabbricato, compreso di interrato, dovrà distare almeno 10 m dalla strada modificata;
- 2) Dimostrazione analitica dei rapporti aero-illuminanti naturali, eventualmente integrati con soluzioni impiantistiche, ai sensi del Titolo III del R.L.I. e R.E. comunale;
- 3) Barriere architettoniche: Tavole grafiche, relazione tecnica ed asseverazione, rammentando che:

- Si dovrà prevedere almeno un posto auto riservato
 - Si dovrà prevedere almeno un percorso accessibile dal parcheggio riservato all'ingresso dell'immobile
 - il «portico» e i locali «ingresso» e «spaccio vendita vini» dovranno essere accessibili
 - nel locale «spaccio vendita vini» è auspicabile avere un servizio igienico accessibile
 - le scale dovranno rispettare i requisiti di cui al punto 5.3.1 della L.R. n. 6/1989
 - i dislivelli senza raccordi non dovranno superare i 2,5 cm;
- 4) Tavole grafiche e relazione tecnica in merito al progetto dell'impianto elettrico, ai sensi del D.M. n. 37/2008 e di ogni altro impianto che superi le soglie di cui al medesimo Decreto;
 - 5) Tavola grafica e relazione tecnica in merito ai dispositivi anticaduta, ai sensi della D.D.G.S. n. 119/2009
 - 6) Relazione tecnica di cui all'art. 125 del D.P.R. n. 380/2001 in merito all'efficienza energetica a cui dovrà contribuire l'energia derivante dalla quota obbligatoria prodotta da fonti rinnovabili;
 - 7) Relazione tecnica o dichiarazione sostitutiva motivata inerente i requisiti acustici passivi, ai sensi del DPCM 05/12/1997 a firma di tecnico abilitato in acustica;
 - 8) Copia del deposito presso il Comando Provinciale dei VV.F. dell'eventuale istanza di valutazione del progetto in funzione delle quantità di materiali impiegati o impianti termici installati o dichiarazione motivata di non assoggettamento alle di prevenzione incendi;
 - 9) Reperimento dei parcheggi pertinenziali pari almeno al 30% della SLP del locale «spaccio vendita vini», ai sensi delle NTA del P.G.T.;
 - 10) L'illuminazione esterna: asseverazione, ai sensi della LR n. 31/2015;
 - 11) Tavola grafica, relazione tecnica e asseverazione inerente la prevenzione dell'esposizione al gas radon, ai sensi della L.R. n. 33/2009 e art. 1.29 delle NTA del P.G.T. (A.T.S. Brescia, prot. n. 31343 del 01/04/2025 (ns. prot. n. 6027 del 03/04/2025));
 - 12) Dimostrazione del non superamento del rapporto di copertura pari al 10%, di cui all'art. 59 della L.R. n. 12/2005;
 - 13) Dovranno essere previsti i servizi igienici in numero e con le caratteristiche di cui al Cap 11 del Titolo III del R.L.I. e D.Lgs n. 81/2008 in funzione del numero di lavoratori previsti
 - 14) Copia del deposito della richiesta di autorizzazione allo scarico all'Ente gestore Acque Bresciane s.r.l. ai sensi dell'art. 22 punti 2, 3 e 4 del R.R. n. 6/2019 (Acque Bresciane, prot. n. 49538 del 14/04/2025 (ns. prot. n. 6750 del 14/04/2025));
 - 15) Sondaggi archeologici da eseguirsi sotto la direzione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 88 del D.Lgs n. 42/2004. (Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, prot. n. 6835 del 03/04/2025 (ns. prot.n. 6126 del 04/04/2025));
 - 16) Bozza di Convenzione, che dovrà tenere conto di quanto riportato al punto A.2.2.4. e garantite con opportune garanzie economiche;

prima del rilascio del Provvedimento Conclusivo è necessario integrare con seguente documentazione:

- 1) Atto notarile di impegno al mantenimento della destinazione agricola dell'immobile, ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 12/2005;
- 2) Atto notarile di vincolo di non edificazione per una superficie aziendale in proprietà (o con altro titolo idoneo) pari ad almeno 32.277 mq (Sc x 10), ai sensi dell'art. 59 della L.R. n. 12/2005;

B) con la valutazione delle seguenti raccomandazioni:

- 1) Trasmettere alla Provincia la documentazione fotografica delle azioni di mitigazione e compensazione ecologica ante e post operam, al fine di consentire la realizzazione di un Abaco delle «Buone Pratiche ed il monitoraggio della rete ecologica e della rete verde secondo gli indirizzi del P.T.C.P.» (Provincia di Brescia, A.D. n. 1440 del 29/04/2025, prot. n. 82216 (ns. prot. n. 7575 del 30/04/2025));

- 2) Per migliorare ulteriormente l'inserimento paesaggistico si raccomanda l'utilizzo di pannelli fotovoltaici di colorazione affine al materiale di copertura (cotto) (Provincia di Brescia, A.D. n. 1440 del 29/04/2025, prot. n. 82216 (ns. prot. n. 7575 del 30/04/2025));
 - 3) per favorire l'ombreggiamento del recente parcheggio auto (cascina esistente, ndr) ed assicurare maggiore coerenza con il contesto, si raccomanda di prevedere la messa a dimora di alberi autoctoni - ad es. attraverso il medesimo acer campestre presente nelle vicinanze, oppure di celtis australis (bagolaro, quale specie a rapido accrescimento della chioma, di poche esigenze in termini di acqua e qualità del terreno), oppure con olea europaea (ulivo) (Provincia di Brescia, A.D. n. 1440 del 29/04/2025, prot. n. 82216 (ns. prot. n. 7575 del 30/04/2025));
2. di dare atto che la presente determinazione **costituisce proposta di variante** al Piano di Governo del Territorio vigente e pertanto si procederà, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, al deposito degli atti in pubblica visione, ai sensi dell'art. 97, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

La Conferenza si conclude alle ore 10:30.

Il Responsabile
DOTT.SSA ILEANA BUSOLINI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28/12/2000, n. 445, del d. lgs. del 7/03/2005 n. 82 e norme collegate, che sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

Pratica trattata da: GEOM. SAMUELE ZANI

Recapiti: Email: urbanistica@comune.cazzago.bs.it - tel. 0307750750 int. 3

I dati acquisiti saranno trattati in conformità alla normativa vigente sulla Privacy (Decreto Legislativo 30/06/2003, n. 196).

ALL 01

PROVVEDIMENTO DI VERIFICA

del 26/03/2025 (ns. prot. n. 5584 del 27/03/2025)



COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

Via Carebbio 32 - Cap. 25046 - P.I. 00724650981 - C.F. 82001930179

Tel. 030/7750750 - Fax 030/725008 - www.comune.cazzago.bs.it

E-MAIL: municipio@comune.cazzago.bs.it - PEC: protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

Area Tecnica

Sportello Unico per le Attività Produttive

Cazzago San Martino, 26/03/2025

Prot. n. **vedi PEC**

Prat. n. URB/2024/00002/PAV

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AGRICOLO IN VARIANTE AL P.G.T PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' ESISTENTE, PROPOSTO DALLA SOC. AGR. TENUTA AMBROSINI S.R.L. - «SUAP AMBROSINI»

PROVVEDIMENTO DI VERIFICA

**L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.
D'INTESA CON L'AUTORITA' PROCEDENTE**

VISTI

- la l.r. 11 marzo 2005, n. 12 «Legge per il Governo del Territorio» ed i relativi criteri attuativi e ss.mm.ii.;
- la parte II «*Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la valutazione di impatto Ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione Ambientale Integrata (IPPC)*» del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii.;
- la D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/351 «*Indirizzi generali per la valutazione di Piani e Programmi (articolo 4, comma 1, l.r. 11 marzo 2005, n. 12)*», in particolare il punto 5.9;
- la D.G.R. 27 dicembre 2007, n. 8/6420 «*Determinazione della Procedura per la valutazione ambientale di Piani e Programmi - VAS (art. 4 della L.,R. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007)*»;
- la D.G.R. 30/12/2009, n. 10971 «*Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli*»;
- la D.G.R. 10 novembre 2010, n. 9/761 «*Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS- (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/1097*»;
- la D.G.R. 22 dicembre 2011, n. 2789 «*Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005) - Criteri per il coordinamento delle procedure di valutazione ambientale (VAS) - Valutazione di incidenza (VIC) - Verifica di assoggettabilità a VIA negli accordi di programma a valenza territoriale (art. 4, comma 10, l.r. 5/2010)*».
- La L.R. 13 marzo 2012, n. 4 «*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistica - edilizia*».

- gli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e la direttiva 92/43/CEE;

PREMESSO

- che in data 10/08/2024 con prot. n. 14009, la SOC. AGRICOLA TENUTA AMBROSINI S.R.L. (C.F. / P.IVA 03247480985) con sede in via della Pace n. 60, 25046, Cazzago San Martino (Bs) ha presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) l' «Istanza di attivazione SUAP in variante al vigente PGT relativo alle opere di ampliamento della cantina vitivinicola della Società Agricola Tenuta Ambrosini srl» per l'approvazione di un progetto in variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) al fine di ampliare l'attività agricola esistente;
- che l'istanza è stata rubricata nel registro delle pratiche edilizie con il n. URB/2024/00002/PAV;
- che l'obbiettivo della suddetta istanza è la realizzazione di un nuovo edificio agricolo da adibire alla lavorazione delle uve ed alla degustazione e vendita del vino, per un totale di 3.308,38 m² di Superficie Coperta, da realizzarsi su un'area sita in via della Pace, individuata catastalmente nel N.C.T. al fg. 25 part. 340, 339 di superficie catastale pari a 19.000 mq ed urbanisticamente nel P.G.T. in «Parco rurale»;
- che il progetto prevede inoltre l'allargamento della viabilità campestre di proprietà comunale identificata catastalmente nel N.C.T. al fg. 25 part. 243;
- che il progetto non è conforme al vigente strumento urbanistico comunale (P.G.T.) e ne richiede una sua variazione e che tale variazione è soggetta alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- che con D.G.C. 23 settembre 2024, n. 88 recante «Avvio del procedimento di approvazione del progetto per la realizzazione di un nuovo edificio agricolo per l'ampliamento dell'attività agricola esistente, proposto dalla Soc. Agricola Tenuta Ambrosini S.r.l in variante al P.G.T. ed al P.T.C.P., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 – «SUAP AMBROSINI» » è stato dato avvio al procedimento urbanistico;

PREMESSO altresì, che con D.G.C. 21 ottobre 2024, n. 98 recante «Avvio del procedimento della Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per l'approvazione del progetto di realizzazione di un nuovo edificio agricolo in variante al P.G.T per l'ampliamento dell'attività esistente, proposto dalla Soc. Agr. Tenuta Ambrosini S.r.l. – «SUAP AMBROSINI» » sono stati individuati i seguenti:

– Enti territorialmente interessati:

la Regione Lombardia, la Provincia di Brescia, i comuni di Adro, Berlingo, Corte Franca, Rovato, Erbusco, Ospitaletto, Passirano e Travagliato, Acque Bresciane, Autorità di Bacino, Comuni aderenti ai progetti «Franciacorta Sostenibile» e «Terra di Franciacorta»

– Soggetti competenti in materia ambientale:

la Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Brescia, la Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia, ATS Agenzia di Tutela della Salute di Brescia, Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (A.R.P.A.) Dipartimento di Brescia, Riserva Naturale "Torbiere del Sebino" IT 2070020 ZSC/ZPS e SIC

– Pubblico e pubblico interessato:

Federazione Provinciale Coltivatori Diretti, Unione Provinciale Agricoltori di Brescia, Legambiente Circolo Franciacorta, Consorzio di Bonifica Oglio Mella, Organizzazioni Sindacali, Consorzio per la tutela del Franciacorta, Pro Loco comunale, Sezione Cacciatori Cazzago San Martino

– che sono state individuate le seguenti modalità di convocazione della Conferenza di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.: avviso pubblicato sul sito web istituzionale del Comune (<https://comune.cazzago.bs.it/suap-ambrosini/>), sul sito web istituzionale della Regione Lombardia (<https://sivas.servizirl.it/sivas/#/login/schedaProcedimento?idProcedimento=2&idPiano=144100>) e invito diretto ai partecipanti alla Conferenza stessa;

– che sono state stabilite le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni

PREMESSO inoltre, che in data 21/10/2024 con prot. n. 18176 è stata depositata spontaneamente documentazione integrativa;

PREMESSO infine,

- che con comunicazione del 31/10/2024 (ns. prot. n. 18835 del 31/10/2024) recante «*Messa a disposizione del Rapporto Preliminare e convocazione conferenza di verifica*»:
 - è stata messa a disposizione il Rapporto Preliminare per 30 (trenta) giorni entro cui esprimere il parere, sul sito web istituzionale della Regione Lombardia (<https://sivas.servizirl.it/sivas/#/login/schedaProcedimento?idProcedimento=2&idPiano=144100>);
 - che è stata convocata la Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per il giorno giovedì 05/12/2024 presso l'Area Tecnica del Comune di Cazzago San Martino;
- che della comunicazione di cui sopra è stato dato avviso:
 - all'Albo Pretorio con pubblicazione n. 918 dal 31/10/2024 al 30/11/2024;
 - sul sito web istituzionale del Comune (<https://comune.cazzago.bs.it/novita/avviso-di-messa-a-disposizione-del-rapporto-ambientale-della-verifica-di-assoggettabilita-alla-v-a-s-suap-ambrosini/>);
 - sul sito web istituzionale della Regione Lombardia (<https://sivas.servizirl.it/sivas/#/login/schedaProcedimento?idProcedimento=2&idPiano=144100>);

VISTO il «*Verbale Conferenza di Verifica (1ª Riunione)*» del 05/12/2024 (ns. prot. n. 21161 del 10/12/2024) dal quale si riscontrano le seguenti criticità:

- parere della Provincia di Brescia - Area Territorio - Settore della pianificazione territoriale, prot. n. 219475 del 29/11/2024 (ns. prot. n. 20485 del 30/11/2024): esprime con Atto Dirigenziale n. 3962 del 29/11/2024 **parere favorevole** alla non assoggettabilità alla V.A.S. **a condizione che il progetto verga rielaborato** tenendo conto delle valutazioni istruttorie allegate, al
 - Capitolo III (Aspetti Paesistici)
di cui si riporta un estratto «. . . si ritiene necessario approfondire lo studio degli aspetti paesistici cercando di meglio coerenza gli aspetti morfo-tipologici e materici, mantenendosi in linea con le strutture rurali presenti sul territorio, ricercando altresì una maggiore sintonia con il contesto circostante, anche per quanto riguarda facciate, copertura e coronamenti del nuovo edificio. In tal senso, oltre ad affinare gli aspetti percettivi esteriori di quest'ultimo, è auspicabile considerare una differente impronta a terra del fabbricato, che possa dialogare meglio con l'edificio principale esistente ed il contesto circostante, avendo cura di definire l'organizzazione degli spazi esterni.»
 - Capitolo IV (Rete ecologica provinciale)
di cui si riporta un estratto «..... si rimane in attesa di un progetto a scala adeguata, che restituisca, sia planimetricamente che attraverso fotosimulazioni, l'inserimento nel contesto delle azioni descritte»;
- parere del Comune di Cazzago San Martino - Commissione per il Paesaggio, verbale n. 86 del 02/12/2024 (prot. n. 20762 del 04/12/2024): esprime **parere non favorevole** in quanto «..... Considerato il contesto paesistico di riferimento si esprime parere negativo, richiedendo una nuova soluzione progettuale che preveda completamente interrata, rispetto all'attuale piano di campagna, la porzione che interessa il deposito e una diversa soluzione architettonica per la parte fuori terra, con una scelta di materiali e forme, che sia in assonanza con l'ambiente circostante.»

VISTO il parere di ARPA Lombardia - Dipartimento di Brescia prot. n. arpa_mi.2024.0196826 del 12/12/2024 (ns. prot. n. 21361 del 13/12/2024), il quale esprime **parere favorevole con prescrizioni**, di cui si riporta un estratto:

- in merito ai reflui: « Per quanto precede, ai fini del rilascio del permesso di costruire, si invita lo Sportello unico per le attività produttive ad acquisire la documentazione (art. 5 del DPR 227/2011) attestante la quantità di refluo prodotto in conseguenza dell'ampliamento dell'attività, la congruità e le caratteristiche quali-quantitative dello scarico (All. 5 del D.Lgs. 152/2006) o del riutilizzo agronomico delle acque di risulta, l'idoneità del sistema di trattamento dei reflui per la successiva immissione in pubblica fognatura. Per quest'ultimo aspetto si rimanda alle norme tecniche, alle prescrizioni regolamentari e ai valori-limite adottati dall'ente di governo dell'ambito (art. 107 del D.Lgs. 152/06) »;

- in merito ai sottoprodotti: « Si ritiene pertanto necessario acquisire i chiarimenti e la relativa documentazione cartografica afferente alla localizzazione delle strutture di stoccaggio e delle connesse opere accessorie necessarie al rispetto della legislazione richiamata » di cui all'art. 13 della L. 238/2016, D. n. 7407/2010;

VISTE le successive integrazioni documentali depositate al fine del superamento delle criticità sopra riportate:

- prot. n. 1173 del 18/01/2025
- prot. n. 2818 del 13/02/2025
- prot. n. 3303 del 20/02/2025

VISTO il «Verbale della commissione per il paesaggio» n. 4 del 20/02/2025 con il quale viene espresso **parere favorevole con prescrizioni** sulla nuova proposta progettuale;

VISTA la documentazione depositata in data 25/03/2025 con prot. n. 5367 di recepimento delle prescrizioni della Commissione per il Paesaggio di cui sopra;

CONSIDERATO il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta e dal verbale della Conferenza di Verifica del 05/12/2024, si ritiene, diversamente da quanto riportato nelle conclusioni di quest'ultimo, che non sia necessario convocare una seconda seduta della Conferenza di Verifica in quanto il nuovo progetto, di modifica sostanziale del precedente, viene incontro alle criticità emerse in sede di Conferenza di Verifica;

PER TUTTO quanto esposto

DECRETA

1. di **non assoggettare** alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) la proposta di progetto in variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) depositata allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) in data in data 10/08/2024 con prot. n. 14009 e successive modifiche ed integrazioni, da parte della SOC. AGRICOLA TENUTA AMBROSINI S.R.L. (C.F. / P.IVA 03247480985) con sede in via della Pace n. 60, 25046, Cazzago San Martino (Bs), denominato «SUAP AMBROSINI», con l'osservanza delle indicazioni riportate nei pareri dagli Enti Competenti allegati;
2. di **dare atto** che il presente provvedimento di verifica diventa parte integrante del procedimento di approvazione del « SUAP AMBROSINI»;
3. di provvedere alla **pubblicazione** sul sito web istituzionale della Regione Lombardia (<https://sivas.servizirl.it/sivas/#/login/schedaProcedimento?idProcedimento=2&idPiano=144100>), sul sito web istituzionale del Comune (<https://comune.cazzago.bs.it/novita/avviso-di-messa-a-disposizione-del-rapporto-ambientale-della-verifica-di-assoggettabilita-alla-v-a-s-suap-ambrosini/>) ed all'Albo Pretorio Comunale ([https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur1ME001.sto?DB_NAME=n1200468&w3cbt=S\);](https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur1ME001.sto?DB_NAME=n1200468&w3cbt=S);)

L'Autorità Competente

DOTT.SSA ILEANA BUSOLINI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28/12/2000, n. 445, del d. lgs. del 7/03/2005 n. 82 e norme collegate, che sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

L'Autorità Procedente

ARCH. ALESSIA FACCHI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28/12/2000, n. 445, del d. lgs. del 7/03/2005 n. 82 e norme collegate, che sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

Allegati:

- Allegato 1: «Verbale Conferenza di verifica (1ª Riunione)» del 05/12/2024 (ns. prot. n. 21161 del 10/12/2024)

- Allegato 2: ARPA Lombardia – Dipartimento di Brescia prot. n. arpa_mi.2024.0196826 del 12/12/2024 (ns. prot. n. 21361 del 13/12/2024)

Allegato 1



COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

Via Carebbio 32 - Cap. 25046 - P.I. 00724650981 - C.F. 82001930179

Tel. 030/7750750 - Fax 030/725008 - www.comune.cazzago.bs.it

E-MAIL: municipio@comune.cazzago.bs.it - PEC: protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

Area Tecnica

Sportello Unico per le Attività Produttive



SITO WEB



E-MAIL

Cazzago San Martino, 05/12/2024

Prat. n. URB/2024/00002/PAV

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AGRICOLO IN VARIANTE AL P.G.T PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' ESISTENTE, PROPOSTO DALLA SOC. AGR. TENUTA AMBROSINI S.R.L. - «SUAP AMBROSINI»

VERBALE CONFERENZA DI VERIFICA (1ª RIUNIONE)

IL GIORNO giovedì 05/12/2024, alle ore 10:00, presso la sede del comune di Cazzago San Martino (BS) in Via Carebbio n. 32, è convocata la Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della proposta progettuale inerente la realizzazione di un nuovo edificio agricolo in variante al P.G.T. per l'ampliamento dell'attività esistente svolta dalla Soc. Agricola Tenuta Ambrosini S.r.l. (da ora «Societfi Proponente»), da realizzarsi presso l'area sita in via Della Pace, identificata catastalmente nel N.C.T. al fg. 25 part. n. 339 e 340;

SONO STATI espressamente invitati alla conferenza, con comunicazione datata 31/10/2024 (prot. n. 18835 del 31/10/2024), a cura dell'Autorità Procedente in collaborazione con l'Autorità Competente, la Società Proponente, il Progettista e i seguenti Enti territoriali:

- Regione Lombardia sede territoriale di Brescia,
- Provincia di Brescia
- Comune di Adro
- Comune di Berlingo
- Comune di Corte Franca
- Comune di Rovato
- Comune di Erbusco
- Comune di Ospitaletto
- Comune di Passirano
- Comune di Travagliato
- Comune di Capriolo
- Comune di Castegnato
- Comune di Cellatica

- Comune di Cologne
- Comune di Coccaglio
- Comune di Gussago
- Comune di Iseo
- Comune di Monticelli Brusati
- Comune di Ome
- Comune di Paderno Franciacorta
- Comune di Palazzolo sull'Oglio
- Comune di Paratico
- Comune di Provaglio di Iseo
- Comune di Rodengo Saiano
- Comune di Sulzano
- Acque Bresciane S.r.l.
- Ente per la gestione della riserva Naturale Torbiere del Sebino
- Consorzio di Bonifica Oglio Mella
- Consorzio per la tutela della Franciacorta
- Autorità di Bacino del fiumi Po

ed i seguenti Enti e Soggetti competenti in materia ambientale:

- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia
- A.T.S. di Brescia
- A.R.P.A. di Brescia
- Legambiente Circolo Franciacorta

INOLTRE, con la suddetta comunicazione datata 31/10/2024 (prot. n. 18835 del 31/10/2024) l'Autorità Procedente per la V.A.S. in collaborazione con l'Autorità Competente ha comunicato la disponibilità della documentazione relativa al Rapporto Preliminare sul sito web di Regionale Lombardia S.I.V.A.S. con ID 144100

<https://www.sivas.servizirl.it/sivas/#/login/schedaProcedimento?idProcedimento=2&idPiano=144100> .
e la possibilità di partecipare alla conferenza con modalità telematica da remoto.

SONO presenti in presenza alla Conferenza dei Servizi:

- Dott.ssa Ileana Busolini, in qualità di Autorità Competente
- Arch. Alessia Facchi, in qualità di Autorità Procedente
- Geom. Samuele Zani, in qualità di Istruttore S.U.A.P.
- Marco Ambrosini, in qualità di Consigliere delegato della Società Proponente
- Sergio Ambrosini, in qualità di Rappresentante della Società Proponente
- Lorenzo Ambrosini, in qualità di Consigliere della Società Proponente
- Filippo Ambrosini, in qualità di Consigliere della Società Proponente
- Ing. Dario Elia Bonetti, in qualità di Progettista e membro dello Studio A99
- Arch. Francesco Venni, in qualità di membro dello Studio A99
- Arch. Antonio Rubagotti, in qualità di estensore della documentazione V.A.S.

SONO pervenuti i seguenti pareri:

- Acque Bresciane S.r.l
con comunicazione prot. n. 0119812 del 12/11/2024 (ns. prot. n. 19414 del 12/11/2024)
....[ALL. 01];
- A.T.S. Brescia
con comunicazione prot. n. 0112077 del 22/11/2024 (ns. prot. n. 20085 del 22/11/2024)
....[ALL. 02];
- Regione Lombardia sede territoriale di Brescia
con comunicazione prot. n. AE03.2024.0011052 del 27/11/2024 (ns. prot. n. 20303 del 28/11/2024) [ALL. 03];

- Consorzio di Bonifica Oglio Mella con comunicazione prot. n. 2688 del 29/11/2024 (ns. prot. n. 20401 del 29/11/2024)[ALL. 04];
- Provincia di Brescia - Area Territorio - Settore della pianificazione territoriale con comunicazione prot. n. 219475 del 29/11/2024 (ns. prot. n. 20485 del 30/11/2024)[ALL. 05];
- Comune di Cazzago San Martino - Commissione per il Paesaggio con verbale n. 86 del 02/12/2024 (prot. n. 20762 del 04/12/2024)..... [ALL. 06];

ALLE ore 10:10 l’Autorità Competente apre i lavori della conferenza ricordando ai presenti che le finalità della medesima, in conformità alla normativa statale e regionale vigente in materia, è quella di illustrare il Rapporto Preliminare e di acquisire pareri, contributi ed osservazioni nel merito con l’obiettivo di determinare l’assoggettabilità o meno della proposta progettuale alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

SPIEGA che in data 10/08/2024 con prot. n. 14009 è stata depositata da parte della Società Proponente l' *«Istanza di attivazione SUAP in variante al vigente PGT relativo alle opere di ampliamento della cantina vitivinicola della Società Agricola Tenuta Ambrosini srl»* per la realizzazione di un nuovo edificio agricolo da adibire alla lavorazione delle uve, alla degustazione e vendita del vino, per un totale di 3.308,38 m² di Superficie Coperta disposto su due livelli, uno interrato (lavorazione e deposito) ed uno al piano terra (degustazione, deposito e uffici) per l'ampliamento dell'attività esistente, da realizzarsi presso l’area sita in via Della Pace, identificata catastalmente nel N.C.T. al fg. 25 part. n. 339 e 340;

L’AUTORITA’ Competente procede alla lettura dei pareri:

- Acque Bresciane S.r.l., prot. n. 0119812 del 12/11/2024 (ns. prot. n. 19414 del 12/11/2024) esprime parere favorevole con specificazioni in merito alla rete acquedotto ed alla rete fognaria, ricordando che per nuovi allacciamenti d'utenza dovranno essere oggetto di separata richiesta;
- A.T.S. Brescia, prot. n. 0112077 del 22/11/2024 (ns. prot. n. 20085 del 22/11/2024) esprime parere favorevole con raccomandazioni in tema di 1) igiene pubblica derivante dalle operazioni di cantiere; 2) di manutenzione e conservazione delle pavimentazioni e dei sistemi di contenimento al piano interrato per prevenire dispersioni di sversamenti accidentali; 3) di protezione dal gas Radon; 4) di autorizzabilità del piano interrato quale luogo di lavoro (art. 65 del D.Lgs n. 81/2008); 5) di attuazione del piano nazionale arbovirosi e lotta alle zanzare; 6) di adeguato utilizzo dei prodotti fitosanitari ;
- Regione Lombardia sede territoriale di Brescia, prot. n. AE03.2024.0011052 del 27/11/2024 (ns. prot. n. 20303 del 28/11/2024) esprime parere favorevole in quanto non rileva interferenze con il Documento di Polizia Idraulica comunale vigente;
- Consorzio di Bonifica Oglio Mella, prot. n. 2688 del 29/11/2024 (ns. prot. n. 20401 del 29/11/2024) esprime parere favorevole in quanto non rileva interferenze con gli obiettivi e le azioni del Piano Comprensoriale di bonifica, di irrigazione e di tutela del territorio rurale approvato con D.G.R. 14 luglio 2020, n. XI/3357;
- Provincia di Brescia - Area Territorio - Settore della pianificazione territoriale, prot. n. 219475 del 29/11/2024 (ns. prot. n. 20485 del 30/11/2024) esprime con Atto Dirigenziale n. 3962 del 29/11/2024 parere favorevole alla non assoggettabilità alla V.A.S. a condizione che il progetto venga rielaborato tenendo conto delle valutazioni estraesse al

• Capitolo III (Aspetti Paesistici)

di cui si riporta un estratto «..... si ritiene necessario approfondire lo studio degli aspetti paesistici cercando di meglio coerenza gli aspetti morfo-tipologici e materici, mantenendosi in linea con le strutture rurali presenti sul territorio, ricercando altresì una maggiore sintonia con il contesto circostante, anche per quanto riguarda facciate, copertura e coronamenti del nuovo edificio. In tal senso, oltre ad affinare gli aspetti percettivi esteriori di quest'ultimo, è auspicabile considerare una differente impronta a terra del fabbricato, che possa dialogare meglio con l'edificio principale esistente ed il contesto circostante, avendo cura di definire l'organizzazione degli spazi esterni.»

• Capitolo IV (Rete ecologica provinciale)

di cui si riporta un estratto «..... si rimane in attesa di un progetto a scala adeguata, che restituisca, sia planimetricamente che attraverso fotosimulazioni, l'inserimento nel contesto delle azioni descritte»

- Comune di Cazzago San Martino - Commissione per il Paesaggio, verbale n. 86 del 02/12/2024 (prot. n. 20762 del 04/12/2024)
esprime parere non favorevole in quanto «..... Considerato il contesto paesistico di riferimento si esprime parere negativo, richiedendo una nuova soluzione progettuale che preveda completamente interrata, rispetto all'attuale piano di campagna, la porzione che interessa il deposito e una diversa soluzione architettonica per la parte fuori terra, con una scelta di materiali e forme, che sia in assonanza con l'ambiente circostante.» ;

INTERVIENE il Progettista, ing. Dario Elia Bonetti: commenta il parere della commissione per il paesaggio sottolineando, in particolare, che un maggior interramento della struttura comporterebbe un'eccessiva movimentazione di terra e un peggioramento dell'accessibilità ai mezzi pesanti in seguito alla maggior pendenza della viabilità interna. Prendendo atto del parere della Provincia di Brescia si rende disponibile, in accordo con il Proponente, a valutare soluzioni alternative chiedendo un incontro con la Commissione al fine di dirimere tutti gli aspetti sollevati in materia paesaggistica da parte degli Enti;

INTERVIENE l'estensore della documentazione V.A.S., arch. Antonio Rubagotti: in aggiunta a quanto detto dal Progettista, pur condividendo la scelta di aver sottoposto il progetto alla Commissione Paesaggio Comunale come atto partecipativo al conseguimento dell'approvazione finale del progetto di S.U.A.P. in variante al P.G.T., auspica, che a seguito delle successive integrazioni, si proceda verso l'esclusione di assoggettabilità alla V.A.S. ;

L'AUTORITA' COMPETENTE

PRESO ATTO dei pareri e degli interventi sopra esposti, considerata inoltre la disponibilità della parte Proponente a procedere agli approfondimenti richiesti in particolare dalla Provincia di Brescia - Area Territorio - Settore della pianificazione territoriale e dalla Commissione per il Paesaggio Comunale, si aggiorna la seduta a data da concordarsi per verificare, a fronte delle integrazioni, le condizioni circa l'esclusione all'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del progetto proposto.

TERMINATI tutti gli interventi, l'Autorità Competente chiude i lavori della prima riunione della Conferenza di Verifica alle ore 10:40 .

L'Autorità Competente
DOTT.SSA ILEANA BUSOLINI

L'Autorità Procedente
ARCH. ALESSIA FACCHI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28/12/2000, n. 445, del d. lgs. del 7/03/2005 n. 82 e norme collegate, che sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

Pratica trattata da: GEOM. SAMUELE ZANI

Recapiti: Email: urbanistica@comune.cazzago.bs.it - tel. 0307750750 int. 3

I dati acquisiti saranno trattati in conformità alla normativa vigente sulla Privacy (Decreto Legislativo 30/06/2003, n. 196).

*** originale depositato agli atti ***



COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

Via Carebbio 32 - Cap. 25046 - P.I. 00724650981 - C.F. 82001930179

Tel. 030/7750750 - Fax 030/725008 - www.comune.cazzago.bs.it

E-MAIL: municipio@comune.cazzago.bs.it - PEC: protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

Area Tecnica

Sportello Unico per le Attività Produttive



Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. - Suap Ambrosini

Conferenza di verifica del 05/12/2024 ore 10:00

— foglio firma presenti —

ENTE/RUOLO	NOME	CONGOME	PEC/MAIL	N. TEL.	FIRMA
COMUNE DI CAZZAGO S/M	SAMUELE	ZANI	samuele.zani@comune.cazzago.bs.it		<i>[Signature]</i>
COMUNE CAZZAGO S/M	ILEANA	BOSOLINI	ileana.bosolini@comune.cazzago.bs.it		<i>[Signature]</i>
COMUNE CAZZAGO S/M	ALESSIA	FACCHI	alessia.facchi@comune.cazzago.bs.it		<i>[Signature]</i>
COMUNE CAZZAGO S/M	MARCO	AMBROSINI	[REDACTED]		[REDACTED]
COMUNE CAZZAGO S/M	SERGIO	AMBROSINI	info@tenutaambrosini.it		[REDACTED]

COMUNE CAZZAGO S.M.

LORENZO

AMBROSINI

info@tenutaambrosini.it

FILIPPO

AMBROSINI

PROGETTISTA
INTERNO VVAS

DARIO E.
Antonio Rubino

BOLETTI

info@studioa9p.it

Arduetto
Francesco Venuti

[Redacted]

030 7751245

Fvo.

Spett.le
COMUNE DI CAZZAGO S.M.
Alla c.a. U.T.C.

protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

Rovato - Rif. int. ATP/PRR/GS/GR/sp

Oggetto: Conferenza dei servizi per la procedura di VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AGRICOLO IN VARIANTE AL P.G.T PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' ESISTENTE, PROPOSTO DALLA SOC. AGR. TENUTA AMBROSINI S.R.L. - «SUAP AMBROSINI»
Invio Parere Preliminare

In riferimento alla vostra prot. 18835/2024 del 31/10/2024, relativa alla procedura di variante in oggetto, visionati gli elaborati ad essa allegati, in linea generale esprimiamo il nostro benessere e con la presente Vi segnaliamo quanto segue:

- **Rete acquedotto:** la via Pace, prospiciente l'insediamento, è servita da rete acquedotto comunale (tubazione ghisa DN80). Negli elaborati grafici allegati alla verifica di assoggettabilità alla Vas in variante al P.G.T., non è indicato se il nuovo insediamento verrà asservito all'impianto esistente dell'attuale tenuta e/o tramite allacciamento d'utenza separato.

In tal caso, la richiesta di allacciamento d'utenza dovrà essere oggetto di separata richiesta da parte dell'utente avvalendosi del servizio al Call-Center chiamando al n. verde 800017476 e potrà essere realizzato unicamente dalla scrivente società.

- **Rete fognatura:** analogamente a quanto indicato per la rete acquedotto, la via Pace risulta servita da pubblica fognatura di tipo misto (tubazione in CLS dim. rett. 100x80). Dalla planimetria in nostro possesso, la condotta risulta posizionata in area verde ai piedi della scarpata esistente verso il vigneto; non è chiaro se tale sedime risulti di proprietà privata o pubblica.

Eventuali nuovi allacciamenti d'utenza dovranno essere oggetto di separata richiesta.

Qualora lo scarico sia di tipo assimilabile al domestico, è attivo sul nostro sito il portale per la presentazione delle ammissioni allo scarico e/o richiesta di nuovo allacciamento all'indirizzo <https://www.acquebresciane.it/richiesta-autorizzazione-allo-scarico>.

In merito alla rete fognatura bianca, visionata la "Relazione di invarianza idraulica", prendiamo atto che le acque meteoriche verranno smaltite mediante dispersione superficiale in area verde a sud della cantina.

Acque Bresciane S.r.l. SB
Cap. Soc. € 28.520.874,00 i.v.
PIVA e C.F. 03832490985
REA 566755
Iscrizione Reg. Imprese
di Brescia

Qr code P.IVA



Sede legale
Via Cefalonia, 70
25124 Brescia

Sede amministrativa
Via XXV Aprile, 18
25038 Rovato (Bs)
tel. 030 77141
fax 030 7722700

Sede operativa Padenghe
Via Italo Barbieri, 20
25080 Padenghe sul Garda (Bs)
tel. 030 9995401

Sede operativa Sirmione
Piazza Virgilio, 20
25019 Sirmione (Bs)
tel. 030 916366



SISTEMI DI
GESTIONE CERTIFICATI

CQY
CERTIQUALITY

UNI EN ISO 9001:2015
UNI EN ISO 14001:2015
UNI ISO 45001:2018

Ai fini della conferenza fissata per giorno 05/12/2024, Vi comunichiamo che non parteciperemo, ma nel contempo si richiede che la presente comunicazione sia messa a verbale.

Per eventuali chiarimenti siete pregati di contattare la geom. Piva dell'ufficio tecnico al n° 030-7714601.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE
AREA TECNICA
SETTORE PROGETTAZIONE RETI
Gianfranco dott. Sinatra

AOO COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO
Protocollo Partenza N. 21161/2024 del 10-12-2024
Doc. Principale - Class. 6.9 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

AOO COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO
Protocollo Arrivo N. 19414/2024 del 12-11-2024
Doc. Principale - Class. 6.9 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale elettronico del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 07/03/2005 e smi. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici della Società Acque Bresciane srl ai sensi del medesimo Decreto.



**DIREZIONE SANITARIA
DIPARTIMENTO IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA
SC IGIENE, SANITÀ PUBBLICA, SALUTE-AMBIENTE**

Viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia

Tel. 030/3838200

E-mail: IgieneSanitaPubblica@ats-brescia.it

Spett.le

Comune di Cazzago San Martino

Area Tecnica

Sportello Unico per le Attività Produttive

Cl.: 2.3.05

Trasmissione via PEC:

protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

Oggetto: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AGRICOLO IN VARIANTE AL P.G.T PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ ESISTENTE, PROPOSTO DALLA SOC. AGR. TENUTA AMBROSINI S.R.L. – «SUAP AMBROSINI». Messa a disposizione del Rapporto Preliminare e convocazione conferenza di verifica. Parere istruttorio relativo alla componente salute pubblica.

Con riferimento a quanto in oggetto, presa visione della documentazione disponibile nel sito web SIVAS di Regione Lombardia, relativa alle opere di ampliamento della cantina vitivinicola per la realizzazione di un nuovo edificio agricolo da adibire alla lavorazione delle uve, alla degustazione e vendita del vino, per un totale di 3.308,38 m² di superficie coperta, per gli aspetti di stretta competenza di questa ATS non si ravvedono elementi di criticità tali da indicare la necessità di rivalutare gli impatti generati dalla variante alle previsioni di PGT nell'ambito di una valutazione ambientale strategica in senso stretto.

Si raccomanda, a scopo collaborativo ed ai fini della prevenzione e promozione della salute pubblica, ai sensi dell'art.12, comma 3 bis del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., quanto segue:

- prestare particolare attenzione, nella fase di cantiere legata alla realizzazione dell'ampliamento in progetto, alle prescrizioni discendenti dall'applicazione del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. in quanto dalla verifica della loro corretta e completa attuazione possono discendere utili indicazioni di carattere sanitario applicabili anche alla tutela della salute pubblica;
- garantire la corretta manutenzione dello stato di conservazione ed integrità delle pavimentazioni e dei sistemi di contenimento soprattutto nell'area sotterranea adibita ai mezzi operativi dove occorrerà indicare gli spazi con adeguata cartellonistica e provvedere alla dotazione di sistemi di contenimento atti a prevenire dispersioni in caso di accidentali sversamenti;

ATS Brescia – Sede Legale: viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia

Tel. 030.38381 - www.ats-brescia.it

Posta certificata: protocollo@pec.ats-brescia.it

Codice Fiscale e Partita IVA: 03775430980



- ancorché il Comune di Cazzago San Martino non risulti inserito tra le aree prioritarie a rischio Radon di cui alla DGR n. 508 del 26 giugno 2023, occorre che il datore di lavoro verifichi, rispetto a tale aspetto, se l'utilizzo degli ambienti chiusi previsti dalla variante si possano configurare quali luoghi di lavoro sottoposti agli obblighi di cui agli artt. 16 e 17 del D.Lgs. 101/2020 circa la valutazione delle concentrazioni medie annue di radon indoor, che eventualmente dovrà essere condotta;
- valutare, sempre a cura del datore di lavoro, per gli ambienti posti all'interrato o al piano seminterrato, la necessità o meno di richiedere l'autorizzazione in deroga all'uso ai sensi dell'art.65 comma 3 del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;
- dare completa attuazione, in tutta l'area dell'impianto, a quanto previsto dai Piani Nazionali Arboviroso o da specifiche ordinanze comunali in materia di lotta alle zanzare;
- utilizzare in maniera sostenibile ed adeguata i prodotti fitosanitari, adottando costantemente le buone pratiche di gestione, in quanto essenziale per evitare rischi dovuti ad un'esposizione diretta ed indiretta, per la popolazione adiacente all'azienda agricola.

Solo qualora l'Autorità Competente intenda assoggettare a procedura di VAS l'intervento in progetto, si raccomanda, nella redazione della documentazione di tale procedura, uno specifico capitolo "salute pubblica", in cui vengano indicati i dati epidemiologici della popolazione ed esplicitati gli obiettivi di miglioramento in termini di salute che si persegue con la realizzazione del piano/programma, nonché quali azioni del piano concorrono al raggiungimento degli obiettivi e, nel contempo, quali azioni determinano invece effetti negativi.

Distinti saluti.

Firmato digitalmente
IL Responsabile
SS Salute e Ambiente
Dott.ssa Patrizia Vincenti

Struttura competente: SS Salute e Ambiente
Il Responsabile del procedimento: Dott.ssa Patrizia Vincenti
Il Referente della pratica: Ing. Andrea Paladini
Tel. 030 383.8200 - email- IgieneSanitaPubblica@ats-brescia.it

ATS Brescia – Sede Legale: viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia

Tel. 030.38381 - www.ats-brescia.it

Posta certificata: protocollo@pec.ats-brescia.it

Codice Fiscale e Partita IVA: 03775430980



Regione
Lombardia

Regione Lombardia - Giunta
DIREZIONE GENERALE ENTI LOCALI, MONTAGNA, RISORSE
ENERGETICHE, UTILIZZO RISORSA IDRICA
COORDINAMENTO DEGLI UFFICI TERRITORIALI REGIONALI E
GESTIONE FONDO COMUNI CONFINANTI
UFFICIO TERRITORIALE REGIONALE BRESCIA

bresciaregione@pec.regione.lombardia.it

Brescia
25125 Via Dalmazia n. 92/94
Tel 030 34621

Comune di Cazzago San Martino
Via Carebbio n. 32
25046 Cazzago San Martino ((Bs))
Email:
protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

Alla c.a. Autorità Procedente
Dott.ssa Ileana Busolini

Alla c.a. Autorità Competente
Arch. Alessia Facchi

**Oggetto: Comune di Cazzago San Martino: verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) per l'approvazione del progetto di realizzazione di un nuovo edificio agricolo in variante al P.G.T per l'ampliamento dell'attività esistente, proposto dalla Soc. Agr. Tenuta Ambrosini s.r.l. – "SUAP Ambrosini". Messa a disposizione del Rapporto Preliminare e convocazione conferenza di verifica
Espressione parere di competenza - Ns. Rif. n. 978**

Con riferimento alla procedura in oggetto e alla relativa nota di convocazione della conferenza dei servizi, pervenuta in data 31.10.2024 con Prot. R.L. n. M1.2024.0202807 DEL 05.11.2024;

l'Ufficio scrivente prende atto di quanto evidenziato negli elaborati progettuali e non riscontrando interferenze con il Documento di Polizia Idraulica comunale vigente, non **ha nulla da rilevare**.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE
Gianni Petterlini

Responsabile U.O. Pronti Interventi – Risorse Idriche e Ambiente – Brescia: FRANCESCA BALLERINI Tel. 030/3462439
Referente per l'istruttoria della pratica: GIANNI BONTEMPI Tel. 030/3462388

CONSORZIO DI BONIFICA OGLIO MELLA

Via Labirinto, 151 – 25125 Brescia – tel. 0306863227
www.consorziodibonificaogliomella.com - ogliomella@pec.it - segreteria@ogliomella.it



Brescia, 29 novembre 2024
Prot. n. 2688 – us/fc

Spett/le
Comune di Cazzago San Martino
Area Tecnica - S.U.A.P.
Via Carebbio, 32
25046 Cazzago San Martino (BS)
pec: protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

Oggetto: Verifica di assoggettabilità a VAS [144100] per l'approvazione del progetto di realizzazione di un nuovo edificio agricolo in variante al P.G.T. per l'ampliamento dell'attività esistente, proposto dalla soc. agr. Tenuta Ambrosini s.r.l. – "SUAP AMBROSINI" Comunicazione di convocazione della Conferenza di Verifica. Determinazioni dell'ente, per il proprio ambito di competenza.

Il Comune di Cazzago San Martino, con nota prot. 18835/2024 del 31.10.2024 assunta al protocollo consortile al N. 14707 del 04.11.2024, ha comunicato l'indizione de lprocedimento richiamato all'oggetto.

A seguire, il parere di competenza reso dallo scrivente consorzio di bonifica e pertanto: esaminata la documentazione relativa, la compatibilità di quanto proposto, per quanto di stretto interesse, con gli obiettivi e le azioni del Piano Comprensoriale di bonifica, di irrigazione e di tutela del territorio rurale adottato dal consorzio ed approvato da Regione Lombardia con d.g.r. n. XI/3357 del 14 luglio 2020, tutto ciò premesso nulla si rileva, per quanto di competenza, in relazione al procedimento in oggetto.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE TECNICO
geom. Fabio Cugola



Atto Dirigenziale n° 3962/2024

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Proposta n° 1101/2024

OGGETTO: COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO, VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DEL PROGETTO IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) PROPOSTO ALLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) COMUNALE DALLA SOCIETÀ AGRICOLA TENUTA AMBROSINI SRL PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA ESISTENTE.

IL DIRETTORE

Dott. Riccardo Maria Davini

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

Visto l'art. 107 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico degli Enti Locali";

Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

Visto il d.lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, recante "Norme in materia ambientale", la cui parte seconda concerne le procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (AIA);

Visto l'art. 4 della L.R. 12/05 e s.m.i. Legge per il governo del territorio;

Viste:

- la deliberazione del Consiglio Regionale (d.C.R.) n. 8/351 del 13 marzo 2007, recante Indirizzi generali per la valutazione ambientale di Piani e Programmi;
- la deliberazione della Giunta Regionale (d.G.R.) n. 8/6420 del 27 dicembre 2007, recante Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS;
- la d.G.R. n. 8/7110 del 18 aprile 2008, recante Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi – VAS. Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'articolo 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- la d.G.R. n. 9/761 del 10 novembre 2010, recante Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.C.R. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.G.R. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971;
- la d.G.R. n. IX/3836 del 25 luglio 2012, recante Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Varianti al Piano dei servizi e Piano delle Regole.

Premesso che il Comune di Cazzago San Martino, con deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 21/10/2024, ha avviato il procedimento relativo alla redazione della variante urbanistica connessa al progetto di SUAP in esame e, contestualmente, ha dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Considerato che la Provincia, quale ente territorialmente interessato, è chiamata ad esprimere un parere nell'ambito del procedimento di VAS in oggetto, come previsto all'allegato 1a “Modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Documento di Piano”, approvato con la citata d.G.R. n. IX/761 del 10 novembre 2010 e come previsto all'allegato Allegato 1r - Modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Sportello unico delle attività produttive.

Visto il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014, pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 del 05/11/2014, in particolare la Parte II - I sistemi Territoriali - della Normativa.

Rilevato che in data 31/10/2024, con nota registrata al protocollo provinciale n.196212/2024, l'Autorità Procedente ha comunicato che a partire dalla stessa data è stata depositata sul portale SIVAS di Regione Lombardia la documentazione relativa alla proposta di variante connessa allo sportello unico per le attività produttive in oggetto ed ha invitato gli Enti in indirizzo ad esprimere il parere di competenza entro 30 giorni dalla data di pubblicazione, ossia entro il 29/11/2024.

Vista la relazione istruttoria ai fini dell'espressione del parere provinciale nell'ambito della procedura di

verifica di assoggettabilità alla VAS, predisposta in merito dall'Ufficio Pianificazione Territoriale, Urbanistica e VAS.

Ritenuto di esprimere parere conforme alle risultanze della predetta relazione istruttoria, che viene allegata al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale.

Verificato il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2024 -2026, parte integrante del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) - Triennio 2024-2026, sezione rischi corruttivi e trasparenza, Allegato H, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 48 del 29/02/2024.

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

DISPONE

1. di rendere all'autorità competente per la VAS e all'autorità procedente per la VAS, nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto, il parere espresso nei termini di cui alla relazione istruttoria allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;
2. la comunicazione del presente atto all'autorità competente per la VAS interessata.

Il Direttore

RICCARDO DAVINI

Brescia, li 29-11-2024



COMUNE: **CAZZAGO SAN MARTINO**

PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas
Anno 2024 – Class. 7.4.6 - Fasc. 74 - Rep. 13321

PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS DEL PROGETTO IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) DEL COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO PROPOSTO ALLO SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) COMUNALE DALLA SOCIETÀ AGRICOLA TENUTA AMBROSINI SRL PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ ESISTENTE.

Ai sensi della DCR VIII/351 del 13 marzo 2007 recante "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di Piani e Programmi" e della successiva DGR n. 9/761 del 10 novembre 2010, la Provincia partecipa, in qualità di ente territorialmente interessato, ai processi di VAS correlati all'approvazione degli atti di governo del territorio promossi dai comuni. A tal fine, per ciascun procedimento, è reso all'Autorità Competente un parere scritto ai fini della formazione del provvedimento di verifica.

Il contributo reso dalla Provincia di Brescia è condotto sulla base della documentazione messa a disposizione dal singolo Comune (pubblicata sul sito SIVAS di Regione Lombardia) ed ha ad oggetto la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle previsioni in oggetto, nel rispetto della disciplina prevista ai diversi livelli istituzionali, dall'Unione Europea alla Regione Lombardia.

VALUTAZIONI ISTRUTTORIE

PREMESSA

Il Comune di Cazzago San Martino è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 04/05/2007, il cui avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul BURL n. 40 serie Avvisi e Concorsi del 03/10/2007.

Nell'ambito delle procedure di VAS relative al PGT e sue varianti la Provincia ha espresso le relative valutazioni con propri pareri ai quali si rinvia.

Allo stato attuale risulta avviato il procedimento urbanistico per la sesta variante generale al PGT con deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 20/11/2023.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 21/10/2024 è stato avviato il procedimento relativo alla redazione della variante urbanistica connessa al progetto di SUAP in esame e contestualmente è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

In data 31/10/2024, con nota registrata al protocollo provinciale n. 196212/2024, l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente, di concerto, hanno comunicato che, a partire dalla stessa data, è stata depositata sul portale SIVAS di Regione Lombardia la documentazione relativa alla proposta di variante connessa allo sportello unico per le attività produttive in oggetto ed hanno invitato gli Enti in indirizzo ad esprimere il parere di competenza entro 30 giorni dalla data di pubblicazione, ossia entro il 29/11/2024.

La stessa nota ha convocato la conferenza di verifica di assoggettabilità a VAS per il giorno giovedì 05/12/2024 alle ore 10.00 presso l'Area Urbanistica, Edilizia, e Ambiente del Comune di Cazzago San Martino.



COMUNE: **CAZZAGO SAN MARTINO**
PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas
Anno 2024 – Class. 7.4.6 - Fasc. 74 - Rep. 13321

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI SUAP IN VARIANTE AL PGT

Il progetto prevede l'ampliamento edilizio di un'azienda agricola attraverso la costruzione di un nuovo edificio su due livelli adiacente alla struttura esistente, sacrificando parte dei terreni agricoli attualmente condotti a vigneto e rientranti nelle zone "IGT Sebino", "DOC Curtefranca", "DOCG Franciacorta".

Il livello superiore (piano terra) prevede spazi adibiti a deposito, degustazione, vendita ed ufficio, mentre il livello inferiore (interrato) prevede spazi per la produzione vinicola.

La parte circostante il nuovo edificio fuori terra viene piantumata con ulivi, in quanto seconda tipologia produttiva aziendale.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un piazzale al livello interrato funzionale alle manovre dei mezzi in accesso alla cantina.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

I – ALTRE AUTORIZZAZIONI

Si riportano, di seguito, le determinazioni dell'istruttoria effettuata dal Settore Sviluppo Industriale e Paesaggio della Provincia.

Per ciò che attiene gli assensi ambientali necessari alla conduzione dell'attività produttiva, si evidenzia che la società Agricola Tenuta Ambrosini S.r.l. ad oggi svolge un'attività legata alla produzione di vino ed olio nelle strutture situate in via della Pace a Cazzago S. Martino.

Dalla documentazione resa disponibile nell'ambito del procedimento emerge che l'intervento in progetto consiste nell'ampliamento della cantina esistente con la costruzione di un edificio indipendente ed isolato, ma realizzato su un terreno contiguo a quello in cui è situata la struttura in cui si svolge attualmente l'attività. L'edificio sarà distribuito su due livelli: un piano interrato destinato alla vinificazione, la lavorazione e l'affinamento dei vini ed un piano terra adibito a deposito, sala degustazione, vendita ed uffici aziendali. Grazie a questo intervento l'azienda prevede di raddoppiare la produzione di bottiglie, l'intervento comporta nuovi scarichi e l'aumento del carico organico rispetto all'attività in essere.

Richiamati il d.P.R. n. 59/2013 e l'art. 124 comma 12 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i., si evidenzia pertanto che al fine dell'approvazione del progetto in oggetto nella relativa conferenza di servizi che sarà indetta da codesto SUAP, è necessario che il proponente depositi preventivamente la domanda di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) destinata a sostituire:

1. l'autorizzazione allo scarico di acque reflue (qualora diverse dalle acque domestiche o assimilabili con recapito nella pubblica fognatura);
2. la comunicazione o nulla osta di cui all'articolo 8, comma 4 o comma 6, della legge 26 ottobre 1995, n. 447 in materia di rumore (il parere di ARPA-Lombardia relativo alla Relazione previsionale di impatto acustico deve essere acquisito nell'ambito della conferenza di servizi di approvazione del progetto di SUAP).

Tale AUA, deve essere richiesta al Settore Sviluppo Industriale e Paesaggio di questa Provincia con le modalità previste dal d.P.R. n. 59/2013 tramite il SUAP comunale e, secondo quanto previsto dall'articolo 4, comma 5 del richiamato d.P.R., confluisce nella determinazione motivata di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 della richiamata conferenza di servizi di approvazione del progetto SUAP.

COMUNE: CAZZAGO SAN MARTINO
PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas
Anno 2024 – Class. 7.4.6 - Fasc. 74 - Rep. 13321

II - COMPONENTE GEOLOGICA

Si fa presente che, stante la procedura di progetto in variante urbanistica, la documentazione è da integrare, entro la successiva fase di compatibilità con il PTCP, con la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo abilitato in cui sia asseverata la congruità del progetto in oggetto con i contenuti dello studio geologico del PGT (Allegato 1 alla DGR Lombardia n. XI/6314 del 26/04/2022) e del PGRA.

III – ASPETTI PAESISTICI



Estratto tavola 2.2 del PTCP (da geoportale provinciale)

Effettuando un confronto con la tavola 2.2 del PTCP, l'area d'intervento ricade entro i seguenti elementi del paesaggio:



COMUNE: **CAZZAGO SAN MARTINO**

PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas
Anno 2024 – Class. 7.4.6 - Fasc. 74 - Rep. 13321

- Cordoni morenici, morfologie glaciali e lacustri;
- Colture specializzate: vigneti

Gli indirizzi di tutela riportati nelle relative schede dell'Allegato I alla Normativa del PTCP evidenziano in particolare quanto segue:

“Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- La compatibilità degli interventi possibili dovrà comunque essere verificata con le previsioni di dettaglio del piano paesistico comunale e fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.”

“Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati

- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- eventuali opere di mitigazione degli effetti.”

In accordo con quanto previsto dalle schede dell'allegato I alla Normativa del PTCP, con particolare riferimento ai punti sopra evidenziati, si ritiene necessario approfondire lo studio degli aspetti paesistici cercando di meglio coerenza gli aspetti morfo-tipologici e materici, mantenendosi in linea con le strutture rurali presenti sul territorio, ricercando altresì una maggiore sintonia con il contesto circostante, anche per quanto riguarda facciate, copertura e coronamenti del nuovo edificio.

In tal senso, oltre ad affinare gli aspetti percettivi esteriori di quest'ultimo, è auspicabile considerare una differente impronta a terra del fabbricato, che possa dialogare meglio con l'edificio principale esistente ed il contesto circostante, avendo cura di definire l'organizzazione degli spazi esterni.

In ordine alle opere di mitigazione e di compensazione vedasi anche quanto indicato e richiesto al successivo punto IV dall'Ufficio Rete Ecologica e Aree Protette del Settore della Pianificazione Territoriale.

IV – RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Di seguito viene riportato il parere.

“Premessa

Il quadro conoscitivo inerente i rapporti dell'area oggetto di SUAP con la rete ecologica e la rete verde sovraordinata e locale, colloca l'area come segue:

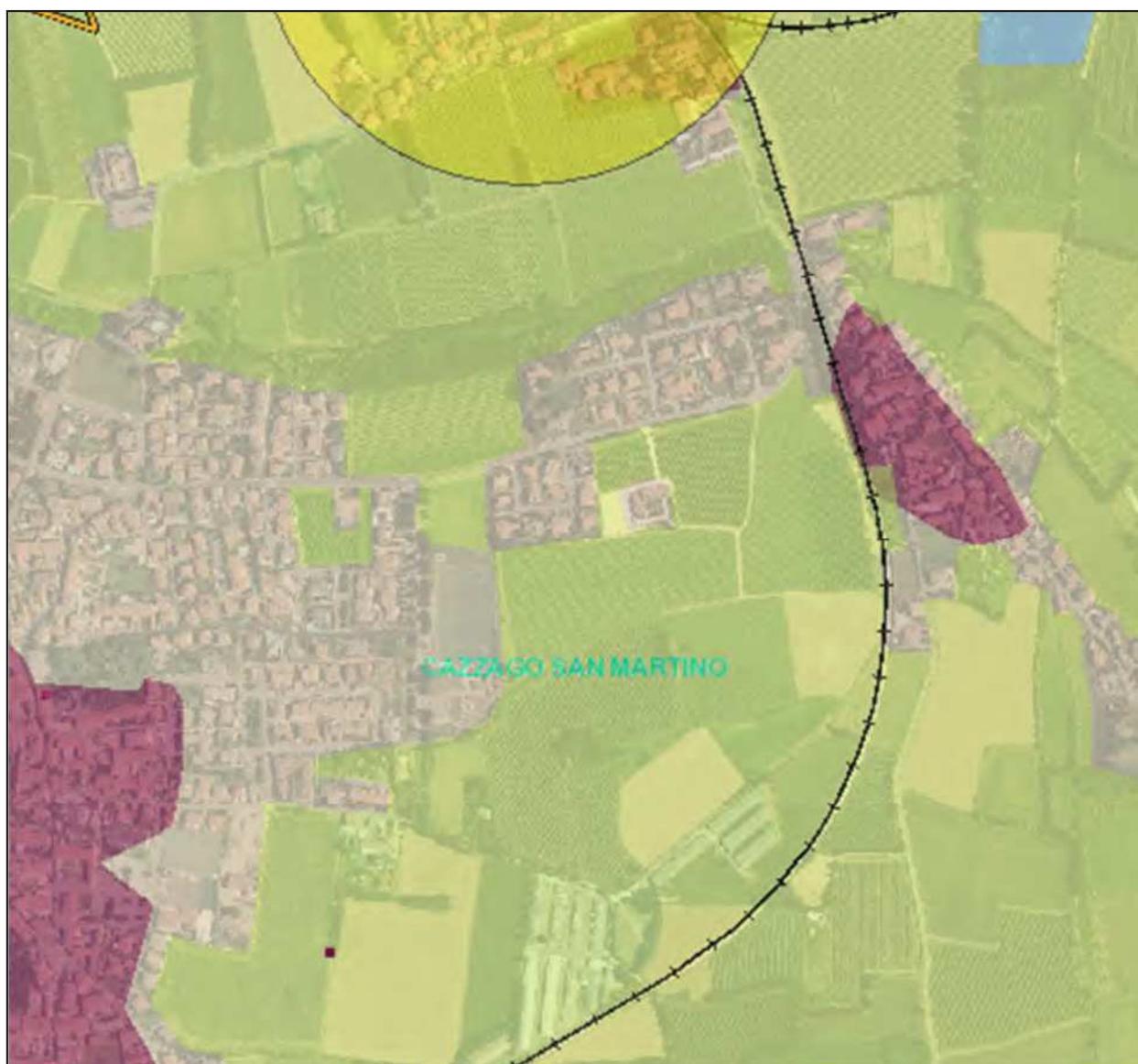
- nella RER: nessun Elemento è intercettato;
- nella REP: appartiene ad “Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa” (Rif. Art. 51 Normativa PTCP), pertanto si richiedono opportune mitigazioni al fine di ridurre le esternalità negative;
- nella Rete Verde paesaggistica: è connotata da “Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale” (Rif. Art. 67 -68-69 Normativa PTCP), per cui sono richieste adeguate e proporzionali compensazioni ecologiche da tradurre in un progetto, e dall'appartenenza ad “Ambiti dei paesaggi rurali di transizione”, per i quali sono richiesti il contenimento del consumo di suolo ed il potenziamento dei caratteri identitari.

La REC comunale assegna l'area alle “Aree agricole e naturali di pregio naturalistico e agricolo”.

COMUNE: CAZZAGO SAN MARTINO
PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas
Anno 2024 – Class. 7.4.6 - Fasc. 74 - Rep. 13321

Osservazioni istruttorie

Il quadro conoscitivo del Rapporto Preliminare deve integrare l'appartenenza dell'area agli "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale" della Rete Verde paesaggistica del PTCP che, peraltro, risultano coerenti con la valenza ecopaesaggistica assegnata dalla REC a questa porzione di territorio.



estratto della Rete Verde Paesaggistica del PTCP - in verde gli "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale"

Preso atto di quanto previsto dal PTCP, sia in termini di mitigazioni che di compensazioni ecologiche che concorrano:

- alla ricostruzione ecologica diffusa;



COMUNE: **CAZZAGO SAN MARTINO**

PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas

Anno 2024 – Class. 7.4.6 - Fasc. 74 - Rep. 13321

-
- ad una migliore integrazione tra componente architettonica e verde;
 - al riequilibrio del valore ecologico della superficie permeabile (appartenente agli ambiti agricoli di valore paesistico ambientale) sottratta dalla costruzione del nuovo edificio e dalle aree di manovra previste, così come si possono evincere dalla planimetria generale;

si rimane in attesa di un progetto a scala adeguata, che restituisca, sia planimetricamente che attraverso fotosimulazioni, l'inserimento nel contesto delle azioni descritte.

Trattandosi di una superficie non particolarmente estesa, le compensazioni ecologiche – purché adeguate e proporzionali – potranno essere previste ed attuate nell'area in esame unitamente alle mitigazioni, le quali potranno quindi concorrere alla ricostruzione ecologica diffusa richiesta per il contesto e, nel contempo, riqualificare la rete verde.

Il progetto dovrà essere predisposto preferibilmente da professionista competente in materia e sarà accompagnato da una relazione descrittiva che illustri le specie arboree ed arbustive da utilizzare – esclusivamente autoctone-, il loro numero e sesto di impianto.

Trattandosi di SUAP, si chiede che gli elaborati di cui sopra vengano allegati all'Atto unilaterale d'obbligo. Dovrà infatti essere previsto un articolo ad hoc, entro il quale il Proponente si impegnerà ad assicurare la realizzazione dei progetti di cui sopra, il pieno attecchimento delle specie messe a dimora, nonché la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero riscontrarsi entro 3-5 anni.

Per quanto attiene la Valutazione di Incidenza, si ritiene che la distanza dell'area dello SUAP dal Sito RN 2000 più prossimo, ossia la ZPS/ZSC "Torbiere del Sebino", unita alle condizioni orografiche del territorio interposto, costituiscano elementi oggettivi i quali, ragionevolmente, conducono a ritenere che non possano verificarsi incidenze dirette e indirette sullo stato di conservazione delle specie e degli habitat per i quali è stato istituito il Sito RN 2000. Non si ritiene quindi necessario effettuare la Valutazione di Incidenza, ancorché limitato alla fase di Primo Livello, ossia quello di screening.

Gli elaborati da predisporre saranno valutati in sede di compatibilità con il PTCP.

L'ufficio rete ecologica ed aree protette rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito".

V - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS)

Si ravvisa che l'intero ambito oggetto della presente richiesta ricade entro gli AAS di cui alla tavola 5 del PTCP, oltre che negli Ambiti di valore paesistico ambientale (zona Colline moreniche della Franciacorta).



COMUNE: **CAZZAGO SAN MARTINO**
PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas
Anno 2024 – Class. 7.4.6 - Fasc. 74 - Rep. 13321

VI – COMPATIBILITA' CON ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

In sintonia con quanto esposto nei precedenti punti, si richiama la necessità di rapportarsi col PTR Franciacorta, in particolare con gli Obiettivi operativi 2.1 (Valorizzazione delle rilevanze naturalistico-ambientali e delle aree agricole di pregio) e 2.3.2. (margini) della tavola “DPT2 – La valorizzazione del Paesaggio”, tenuto conto dell’elevata sensibilità paesistica dell’ambito oggetto di intervento.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE
Viste le risultanze istruttorie si ritiene che il progetto, ai fini della sua localizzazione, possa essere escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che il medesimo venga rielaborato tenendo conto delle valutazioni espresse ai capitoli III e IV, con particolare riferimento alle parti espresse in carattere grassetto.

Brescia, 29 novembre 2024

Settore della Pianificazione Territoriale
Il Responsabile del Procedimento
Dott. Matteo Capelli



COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

Via Carebbio 32 - Cap. 25046 - P.I. 00724650981 - C.F. 82001930179
Tel. 030/7750750 - Fax 030/725008 - www.comune.cazzago.bs.ite-mail:
urbanistica@comune.cazzago.bs.it - protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

Area Tecnica

Sportello Unico per l'Edilizia

VERBALE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Verbale n. 86 del 02/12/2024

Dettaglio pratica:

- URB/2024/00002/PAV

Richiedenti:

- Tenuta Agricola Ambrosini s.r.l.

Tecnico incaricato:

- Arch. Bonetti Dario Elia

Intervento:

- AMPLIAMENTO DELLA CANTINA VITIVINICOLA DELLA SOCIETA' AGRICOLA TENUTA AMBROSINI SRL IN VARIANTE AL PGT

Ubicazione:

- Cazzago San Martino, via della Pace n. 60

GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO

La Commissione per il Paesaggio,

- effettuata la lettura del paesaggio;
- indicati gli eventuali elementi di tutela del paesaggio;
- valutata la compatibilità paesistica/ambientale delle opere proposte;
- vista la D.G.R. 8/11/2002 – n. 7/11045 (Approvazione linee guida per l'esame paesistico del progetti);
- vista la Carta del Paesaggio costituita dai seguenti elaborati facenti parte del Documento di Piano del PGT vigente: tav. n. P.1.a.4 – e le tavole allegate al Quadro conoscitivo del territorio comunale (da n. P.1.b.1 a n. P.1.b.12);
- viste le NTA del PGT, documento P.2.6 "Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica";

Considerato il contesto paesistico di riferimento si esprime parere negativo, richiedendo una nuova soluzione progettuale che preveda completamente interrata, rispetto all'attuale piano di campagna, la porzione che interessa il deposito e una diversa soluzione architettonica per la parte fuori terra, con una scelta di materiali e forme, che sia in assonanza con l'ambiente circostante.

Si esprime dunque parere **SOSPENSIVO** all'esecuzione delle opere indicate in oggetto.

I COMMISSARI

Arch. Laura Pezzotti

Arch. Ivan Armanelli

Allegato 2

Prot. Generale (n° PEC)

Brescia, (data PEC)

Class. 6.3

Fascicolo n° 2024.3.43.68

Spettabile

Comune di Cazzago S. Martino - Area Tecnica,
Sportello Unico per le Attività Produttive
Via Carebbio, 32
25046 CAZZAGO SAN MARTINO (BS)
Email: protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

Oggetto : Osservazioni al Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS del SUAP "AMBROSINI" – Comune di Cazzago S. Martino.

Si trasmesse con la presente in contributo di competenza, già inviato con nostro prot. 181593 del 20/11/2024 (allegato), per il quale si è riscontrato il mancato recapito per mero errore materiale.

Il Comune di Cazzago S. Martino ha dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS (deliberazione della Giunta comunale n. 98 del 21 ottobre 2024) per il progetto proposto attraverso il SUAP dalla Soc. Agr. Tenuta Ambrosini s.r.l., ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n.160/10 e ss.mm.ii in variante allo strumento urbanistico vigente.

Il progetto proposto prevede di procedere all'ampliamento della cantina all'interno della stessa proprietà ove è edificata la struttura esistente, identificata al NCT con i mappali n. 340, 422, 317 e 339 del foglio 25, e classificata nel PGT vigente come Parco rurale, realizzando contestualmente i vari servizi necessari annessi. La superficie lorda di progetto è pari a circa 3.400 mq. Con l'ampliamento si prevede di portare da 11,06 a 15,06 ettari la superficie vitata condotta e di aumentare parimenti le maestranze. Il comparto di intervento interessa 12.688 mq ca. del tutto ricompresi in zona agricola (parco rurale); la destinazione delle aree non viene mutata dal progetto in variante al PGT vigente.

Di seguito si riportano le osservazioni di competenza al Rapporto Preliminare.

Nel documento non è fatta menzione dei reflui prodotti dalle operazioni di produzione del vino, di

Responsabile del procedimento: ANTONELLA ZANARDINI, e-mail: a.zanardini@arpalombardia.it
Istruttore: FEDERICO MATTEONI, e-mail: f.matteoni@arpalombardia.it

lavaggio dei macchinari, delle pavimentazioni e dei contenitori dei prodotti. Non si evince il quantitativo di acque reflue prodotte e se il nuovo comparto sarà allacciato alla pubblica fognatura; inoltre non è stata evidenziata la presenza di eventuale pretrattamento e di sistema di depurazione.

Si rimanda al Regolamento Regionale 29 marzo 2019 - n. 6 per la definizione del regime autorizzativo applicabile in merito all'allaccio alle reti fognarie.

Per quanto precede, ai fini del rilascio del permesso di costruire, si invita lo Sportello unico per le attività produttive ad acquisire la documentazione (art. 5 del DPR 227/2011) attestante la quantità di refluo prodotto in conseguenza dell'ampliamento dell'attività, la congruità e le caratteristiche quali-quantitative dello scarico (All. 5 del D.Lgs. 152/2006) o del riutilizzo agronomico delle acque di risulta, l'idoneità del sistema di trattamento dei reflui per la successiva immissione in pubblica fognatura. Per quest'ultimo aspetto si rimanda alle norme tecniche, alle prescrizioni regolamentari e ai valori-limite adottati dall'ente di governo dell'ambito (art. 107 del D.Lgs. 152/06).

La soluzione prospettata per la gestione delle acque meteoriche appare congrua rispetto alla superficie impermeabile di progetto, la stessa dovrà essere applicata secondo quanto è stato formulato nella relazione di invarianza idraulica e idrologica redatta ai sensi del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 e ss.mm.ii. Nello specifico, da relazione emerge che le acque meteoriche scolanti dalla copertura saranno in parte raccolte e in parte intercettate dalle aree di laminazione individuate nelle prossimità dell'opera e nell'area posta a sud.

In materia di riduzione del consumo di suolo e di riqualificazione del suolo degradato (Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31) si prende atto delle dichiarazioni formulate non rilevando alcuna trattazione approfondita in merito nel documento ed essendo tale disciplina di esclusiva competenza del Comune.

Nel Rapporto preliminare non viene fatto cenno alcuno riguardo alla gestione dei sottoprodotti della vinificazione (vinacce, fecce e altri resti organici) conseguenti all'ampliamento dell'impianto.

Giova ricordare che i sottoprodotti della vinificazione sono soggetti a tempistiche prescrittive di detenzione ed eliminazione (art. 13, Legge 12 dicembre 2016 , n. 238 – "Disciplina organica della coltivazione della vite e della produzione e del commercio del vino") ed alla consegna totale o parziale in distilleria o al ritiro, sotto controllo, per usi alternativi (uso agronomico diretto/indiretto, energetico, farmaceutico, cosmetico) a mente del Decreto n. 7407 del 4 agosto 2010 del Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste. Inoltre, lo stoccaggio dei sottoprodotti dovrà avvenire in appositi container o su platee cementate e il relativo percolato dovrà confluire in pozzetti dedicati a tale scopo. Invece, l'accumulo temporaneo su suolo agricolo non è permesso, considerando i residui di lavorazione della vinificazione come "materiale assimilabile al letame". Il liquido di percolazione deve essere destinato a successivo reimpiego agronomico. È assolutamente vietato far confluire tale liquido in fognatura. Si ritiene pertanto necessario acquisire i chiarimenti e la relativa documentazione cartografica afferente alla localizzazione delle strutture di stoccaggio e delle connesse opere accessorie necessarie al rispetto della legislazione richiamata.

In via generale, in materia di utilizzazione agronomica di acque reflue e di sottoprodotti si rimanda alle disposizioni normative discendenti dalla direttiva nitrati per le zone vulnerabili all'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole. Nel caso di fattispecie, il territorio del Comune di Cazzago S. Martino ricade totalmente in zona vulnerabile da nitrati (ZVN) in base all'Allegato A alla deliberazione della Giunta

Responsabile del procedimento: ANTONELLA ZANARDINI, e-mail: a.zanardini@arpalombardia.it
Istruttore: FEDERICO MATTEONI, e-mail: f.matteoni@arpalombardia.it

regionale 26 novembre 2019 - n. XI/2535 ("Designazione di nuove zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ai sensi dell'art. 92 del d.lgs. 152/2006"). Dunque, trova applicazione il "Programma d'azione regionale per la protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole nelle zone vulnerabili ai sensi della direttiva nitrati 91/676/CEE – 2020-2023" approvato con deliberazione della Giunta regionale 2 marzo 2020 n. XI/2893 e prorogato con deliberazione della Giunta regionale n. XII/1944 fino alla approvazione, con successiva deliberazione della Giunta regionale, del Programma 2024-2027.

In conclusione, valutata la coerenza del Documento preliminare con gli strumenti normativi vigenti in materia ambientale sia di carattere prescrittivo che pianificatore (sovraordinati e paritetici); valutati l'ambito di influenza territoriale e i relativi aspetti ambientali interessati diretti e indiretti; valutata, altresì, la motivazione legata all'attribuzione del livello di significatività degli impatti diretti e indiretti sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I alla parte II del D.Lgs. 152/06, si ritiene la variante escludibile dalla VAS con le prescrizioni sopra indicate.

Si rimanda all'AC d'intesa con l'AP, ai sensi degli art.12-13-14 del D.lgs 152/2006, la decisione finale in merito al procedimento di verifica di assoggettabilità VAS in oggetto.

Il Dirigente
ANTONELLA ZANARDINI
Firmato Digitalmente

AOO COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO
Protocollo Arrivo N. 21361/2024 del 13-12-2024
Doc. Principale - Class. 6.9 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Responsabile del procedimento: ANTONELLA ZANARDINI, e-mail: a.zanardini@arpalombardia.it
Istruttore: FEDERICO MATTEONI, e-mail: f.matteoni@arpalombardia.it

ALL 02

A.T.S BRESCIA - DIP. IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA - SC IGIENE,
SANITÀ PUBBLICA, SALUTE-AMBIENTE

prot. n. 31343 del 01/04/2025 (ns. prot. n. 6027 del 03/04/2025)



**DIREZIONE SANITARIA
DIPARTIMENTO IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA
SC IGIENE, SANITÀ PUBBLICA, SALUTE-AMBIENTE**

Viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia

Tel. 030/3838200

E-mail: IgieneSanitaPubblica@ats-brescia.it

Spett.le

Area Tecnica
Sportello Unico per le Attività Produttive
Comune di Cazzago San Martino

Cl.: 2.3.05

Trasmissione via PEC:

protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

Oggetto: SUAP per l'approvazione del progetto di realizzazione di un nuovo edificio agricolo in variante al P.G.T per l'ampliamento dell'attività esistente, proposto dalla SOC. AGR. TENUTA AMBROSINI S.r.l. – «SUAP AMBROSINI». Contributo per gli aspetti sanitari.

Con riferimento a quanto in oggetto, preso atto del Provvedimento di esclusione da VAS del 26/03/2025 (pervenuto in atti ATS con prot. 30585 del 31/03/2025), considerati i contenuti di cui alla documentazione ora trasmessa nell'ambito del SUAP, si rinnova l'invito a tenere in considerazione le valutazioni espresse in occasione del procedimento di esclusione da VAS, trasmesso con prot. 112077 del 22/11/2024, specificando altresì che anche gli interventi di nuova costruzione, quali quelli oggetto della variante al PGT in esame, catalogabili alla lettera e) dell'art. 3 del DPR 380/2001, sono soggetti agli adempimenti di cui alla L.R. 33/2009 all'art. 66 sexiesdecies c.3.

Si chiede al Comune di considerare anche tale importante aspetto al fine del corretto adempimento a quanto previsto al punto 1.29 delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT in tema di tutela dal rischio radon.

Cordiali Saluti.

Firmato digitalmente
IL Responsabile
SS Salute e Ambiente
Dott.ssa Patrizia Vincenti

Struttura competente: SS Salute e Ambiente
Il Responsabile del procedimento: Dott.ssa Patrizia Vincenti
Il Referente della pratica: Ing. Andrea Paladini
Tel. 030 383.8200 - email- IgieneSanitaPubblica@ats-brescia.it

ATS Brescia – Sede Legale: viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia

Tel. 030.38381 - www.ats-brescia.it

Posta certificata: protocollo@pec.ats-brescia.it

Codice Fiscale e Partita IVA: 03775430980

ALL 03

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI
BERGAMO E BRESCIA

prot. n. 6835 del 03/04/2025 (ns. prot. n. 6126 del 04/04/2025)



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA

Comune di Cazzago San Martino (Bs)

PEC

Risposta al foglio prot. 5724 del 29-03-2025

(rif. ns. prot. 6549 del 31-03-2025)

Prot. n. generato automaticamente

Class. 34.43.01 Fascicolo/ Cazzago San Martino sottofascicolo/ CDS

OGGETTO: Cazzago San Martino (Bs) - PROCEDURA DI SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE (S.U.A.P.) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AGRICOLO IN VARIANTE AL P.G.T PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ ESISTENTE

Realizzazione di un nuovo edificio agricolo entro e fuori terra da adibire alla lavorazione delle uve ed alla degustazione e vendita del vino, da realizzarsi su un'area sita in via della Pace, individuata catastalmente nel N.C.T. al fg. 25 part. 340, 339

Richiedente: Società Agricola Tenuta Ambrosini srl - URB/2024/00002/PAV

Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 14, comma 3 della legge n. 241/90 e s.m.i. e modalità asincrona. **Parere di competenza**

In relazione al progetto in oggetto, lo scrivente Ufficio, esaminata la documentazione trasmessa, per quanto di competenza, esprime quanto segue.

Per quanto concerne gli aspetti paesaggistici, dal momento che dall'esame istruttorio risulta che le opere in oggetto, per la loro natura e consistenza, non arrecano sostanziale pregiudizio ai valori paesaggistici dell'area sottoposta a tutela, si esprime parere favorevole alla realizzazione del progetto in oggetto. Pur valutando nel complesso ammissibile l'intervento proposto, si ritiene che, al fine di migliorarne le caratteristiche e l'inserimento nell'ambito sottoposto a tutela, debbano essere osservate le condizioni di seguito elencate:

- per i coppi si evitino finiture antichizzate;
- si valuti l'utilizzo di prodotti a base di calce per gli intonaci e le malte e di prodotti a base di silicati per le tinteggiature, che dovranno comunque essere di un colore molto tenue, nella gamma degli avori, evitando gli ocra;
- si eviti la finitura "simil cor-ten" per gli infissi, che dovranno essere realizzati con un colore chiaro (panna, avorio); si evitino contorni in spessore alle bucatore e si prediliga un andamento verticale, o eventualmente quadrato, per le finestre del prospetto EST; si evitino architravi a vista in corrispondenza delle sezionali;
- tutte le parti metalliche previste siano di colore grigio scuro, evitando il cor-ten, in particolare le recinzioni e la fioriera, a meno di volerla prevedere in muratura intonacata.

Per quanto concerne il profilo archeologico, poiché l'intervento prevede consistenti opere di scavo e movimento terra, in un'area verde con caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, in un territorio dove sono già noti diffusi ritrovamenti archeologici, al fine di valutare l'impatto delle opere anche su depositi e stratigrafia archeologica sepolta si richiede l'esecuzione di sondaggi archeologici preventivi. Tali sondaggi dovranno essere eseguiti da parte di ditta o professionista archeologo che opererà sotto la direzione di questo Ufficio ai sensi dell'art. 88 del D.Lgs. 42 del 2004. Per concordare le modalità degli accertamenti, da eseguirsi quanto prima al fine di evitare modifiche sostanziali di progetto e rallentamenti derivanti da scoperte in corso d'opera, si invita a fare riferimento a questo ufficio.

Restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistiche vigenti. Sono fatti altresì salvi gli obblighi derivanti dal d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e dalle altre disposizioni di legge in ordine ai beni interessati dall'intervento in questione.

Si resta in attesa del verbale conclusivo.

Le responsabili dell'istruttoria

arch. Fiona Colucci

dott.ssa Serena Solano

IL CAPO DEL DIPARTIMENTO AVOCANTE

dott. Luigi La Rocca

IL DELEGATO

arch. Anna Maria Basso Bert

(Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 85/2005 e s.m.i.)



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA

Sede: via Gezio Calini, 26 - 25121 Brescia - tel: 030 28965 - fax: 030 296594

Settore Archeologia: piazzetta Giovanni Labus, 3 - 25121 Brescia - tel: 030 290196

www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it

PEC: sabap-bs@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-bs@cultura.gov.it

AOO COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO
Protocollo Arrivo N. 6126/2025 del 04-04-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

ALL 04

A.R.P.A. LOMBARDIA - DIPARTIMENTO DI BRESCIA

prot. n. 54201 del 04/04/2025 (ns. prot. n. 6277 del 08/04/2025)

Prot. Generale (n° PEC)

Brescia, (data PEC)

Class. 6.3

Fascicolo n° 2024.3.43.68

(da citare nella risposta)

Spettabile

Area Tecnica, Sportello Unico per le Attività
Produttive - Comune di Cazzago San Martino
Via Carebbio, 32
25046 CAZZAGO SAN MARTINO (BS)
Email: protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

Oggetto : Convocazione di Conferenza Dei Servizi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 07/09/2010, n. 160 e ss.mm.ii.per l'approvazione del progetto di realizzazione di un nuovo edificio agricolo in variante al P.G.T per l'ampliamento dell'attività esistente, proposto dalla Soc. Agr. Tenuta Ambrosini S.r.l. – «SUAP AMBROSINI».

A seguito della lettera di convocazione (protocollo interno *arpa_mi.2025.0050373* del 29 marzo 2025) per la partecipazione alla Conferenza di cui all'oggetto, considerato che ARPA, in qualità di autorità con specifiche competenze ambientali, si è già espressa nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS relativo al SUAP in variante al PGT (contributo fornito con protocollo interno *arpa_mi.2024.0196826* del 12.12.2024) e non ha competenza in materia edilizia e di approvazione di progetti, si comunica che questa Agenzia non parteciperà alla Conferenza indetta da codesto Ente per l'approvazione del progetto.

Allo stesso tempo, si informa che la mancata partecipazione alla Conferenza e la mancata trasmissione di qualunque atto di assenso non costituiscono manifestazione di silenzio assenso.

Distinti saluti,

Il Responsabile
U.O.S Attività Produttive
Agricoltura, Emissioni, VAS
ANTONELLA ZANARDINI

Firmato digitalmente

Responsabile del procedimento: ANTONELLA ZANARDINI, e-mail: a.zanardini@arpalombardia.it
Istruttore: FEDERICO MATTEONI, e-mail: f.matteoni@arpalombardia.it

ALL 05

ACQUE BRESCIANE S.R.L. (SERVIZIO IDRICO INTEGRATO)

prot. n. 49538 del 14/04/2025 (ns. prot. n. 6750 del 14/04/2025)

Spett.le
COMUNE DI CAZZAGO S.M.
Alla c.a. U.T.C.

protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

Rovato - Rif. int. ATP/PRR/GS/GR/sp

Oggetto: Convocazione Conferenza Dei Servizi per procedura di S.U.A.P. per l'approvazione del progetto di realizzazione di un nuovo edificio agricolo in variante al P.G.T per l'ampliamento dell'attività esistente, proposto dalla Soc. Agr. Tenuta Ambrosini S.r.l. – Invio Parere Preliminare

In riferimento alla vostra prot. 5724 del 29/03/2025, relativa alla procedura in oggetto, Vi confermiamo quanto già indicato nel nostro parere prot. 119812 del 12/11/24, allegato in copia.

In particolare, visionata la Relazione “*Ammissibilità acque reflue di processo*” datata gennaio 2025, rileviamo che al punto 3.1 “*Le acque di processo della Tenuta Ambrosini*” citate quanto segue “... *le acque reflue domestiche e le assimilate non necessitano di autorizzazione allo scarico in fognatura*”, e ancora “*Il Regolamento d'Ambito non pone vincoli, al netto del parere del gestore; pertanto, alla luce di quanto sopra non è necessaria l'autorizzazione allo scarico in fognatura delle acque di processo in quanto acque reflue assimilate alle domestiche, ma basta presentare, nelle modalità previste, comunicazione di immissione in fognatura*”.

Contrariamente a quanto indicato, lo scarico generato deve essere oggetto di autorizzazione ai sensi del Regolamento Regionale 29 marzo 2019 n. 6, **Art. 22 (Scarichi in reti fognarie)**, punti 2, 3 e 4, in particolare:

- ✓ **2. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 5, comma 8, lo scarico in fognatura di acque reflue assimilate alle domestiche è sempre ammesso nell'osservanza della normativa in materia di scarichi e delle ulteriori condizioni eventualmente previste dall'ufficio d'ambito. Tali condizioni possono essere costituite, tra l'altro, dall'obbligatorietà di pretrattamenti del refluo finalizzati a garantire la funzionalità dell'impianto di depurazione nonché dal rispetto di specifici valori limite in concentrazione o di valori limite di portata immessa nel sistema fognario.**
- ✓ **3. Il titolare dello scarico presenta al gestore la richiesta di allaccio alla rete fognaria seguendo le modalità fissate nel regolamento d'ambito redatto in conformità a quanto previsto dagli atti di regolazione della qualità contrattuale emanati da ARERA. Per gli scarichi di acque reflue assimilate alle domestiche, il titolare dello scarico comunica o richiede l'assimilazione con le modalità previste dal regolamento d'ambito e secondo le procedure di cui al presente articolo.**
- ✓ **4. Ai fini dell'attivazione di uno scarico in fognatura di acque reflue assimilate alle domestiche, a seconda delle condizioni alle quali è ammessa l'assimilazione, il titolare dello scarico è tenuto a presentare all'ufficio d'ambito:**
 - *la comunicazione attestante la conformità alle caratteristiche previste dal punto 1 dell'allegato B, relative alla provenienza del refluo e, ove previsto, al volume massimo scaricato o utilizzato, qualora l'assimilazione sia ammissibile in base all'articolo 4, comma 1, lettera a);*
 - *la richiesta di assimilazione delle acque reflue scaricate alle acque reflue domestiche, qualora l'assimilazione sia ammissibile in base all'articolo 4, comma 1, lettera b)*

AOO COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO
Protocollo Arrivo N. 6750/2025 del 14-04-2025
Doc. Principale – Class. 6.3 – Copia Del Documento Firmato Digitalmente



Ai fini della eventuale conferenza in modalità asincrona, Vi comunichiamo che non parteciperemo, ma nel contempo si richiede che la presente comunicazione sia messa a verbale.

Per eventuali chiarimenti siete pregati di contattare la geom. Piva dell'ufficio tecnico al n° 030-7714601.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE
AREA TECNICA
SETTORE PROGETTAZIONE RETI
Gianfranco dott. Sinatra

AOO COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO
Protocollo Arrivo N. 6750/2025 del 14-04-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

All.to: c.s.d.

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale elettronico del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 07/03/2005 e smi. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici della Società Acque Bresciane srl ai sensi del medesimo Decreto.

Spett.le
COMUNE DI CAZZAGO S.M.
Alla c.a. U.T.C.

protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

Rovato - Rif. int. ATP/PRR/GS/GR/sp

Oggetto: Conferenza dei servizi per la procedura di VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AGRICOLO IN VARIANTE AL P.G.T PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' ESISTENTE, PROPOSTO DALLA SOC. AGR. TENUTA AMBROSINI S.R.L. - «SUAP AMBROSINI»
Invio Parere Preliminare

In riferimento alla vostra prot. 18835/2024 del 31/10/2024, relativa alla procedura di variante in oggetto, visionati gli elaborati ad essa allegati, in linea generale esprimiamo il nostro benessere e con la presente Vi segnaliamo quanto segue:

- **Rete acquedotto:** la via Pace, prospiciente l'insediamento, è servita da rete acquedotto comunale (tubazione ghisa DN80). Negli elaborati grafici allegati alla verifica di assoggettabilità alla Vas in variante al P.G.T., non è indicato se il nuovo insediamento verrà asservito all'impianto esistente dell'attuale tenuta e/o tramite allacciamento d'utenza separato.

In tal caso, la richiesta di allacciamento d'utenza dovrà essere oggetto di separata richiesta da parte dell'utente avvalendosi del servizio al Call-Center chiamando al n. verde 800017476 e potrà essere realizzato unicamente dalla scrivente società.

- **Rete fognatura:** analogamente a quanto indicato per la rete acquedotto, la via Pace risulta servita da pubblica fognatura di tipo misto (tubazione in CLS dim. rett. 100x80). Dalla planimetria in nostro possesso, la condotta risulta posizionata in area verde ai piedi della scarpata esistente verso il vigneto; non è chiaro se tale sedime risulti di proprietà privata o pubblica.

Eventuali nuovi allacciamenti d'utenza dovranno essere oggetto di separata richiesta.

Qualora lo scarico sia di tipo assimilabile al domestico, è attivo sul nostro sito il portale per la presentazione delle ammissioni allo scarico e/o richiesta di nuovo allacciamento all'indirizzo <https://www.acquebresciane.it/richiesta-autorizzazione-allo-scarico>.

In merito alla rete fognatura bianca, visionata la "Relazione di invarianza idraulica", prendiamo atto che le acque meteoriche verranno smaltite mediante dispersione superficiale in area verde a sud della cantina.





Ai fini della conferenza fissata per giorno 05/12/2024, Vi comuniciamo che non parteciperemo, ma nel contempo si richiede che la presente comunicazione sia messa a verbale.

Per eventuali chiarimenti siete pregati di contattare la geom. Piva dell'ufficio tecnico al n° 030-7714601.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE
AREA TECNICA
SETTORE PROGETTAZIONE RETI
Gianfranco dott. Sinatra

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale elettronico del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 07/03/2005 e smi. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici della Società Acque Bresciane srl ai sensi del medesimo Decreto.

ALL 06

PROVINCIA DI BRESCIA - AREA DEL TERRITORIO - SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Atto Dirigenziale n. 1440 del 29/04/2025, prot. N. 82216 (ns. Prot. N.
7575 del 30/04/2025)



Atto Dirigenziale n° 1440/2025

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Proposta n° 386/2025

OGGETTO: COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO. PROGETTO SUAP IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) PRESENTATO DALLA SOCIETA' AGRICOLA TENUTA AMBROSINI S.R.L. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP), CON IL PTR FRANCIACORTA E VERIFICA DI CORRETTO RECEPIMENTO DEI CRITERI E INDIRIZZI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) INTEGRATO AI SENSI DELLA L.R. 31/2014, AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I.

IL DIRETTORE

Dott. Riccardo Maria Davini

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

Visto l'art. 107 del D.lgs 18/08/2000 n. 267, Testo Unico degli Enti Locali;

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

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

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

Richiamata la deliberazione della Giunta Provinciale n. 47 del 21/02/2013 di modificazione della Circolare sopraccitata;

Considerato che nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità con il PTCP, la Provincia è tenuta, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 31/14, a verificare il corretto recepimento dei criteri e indirizzi del PTR;

Premesso che il Comune di Cazzago San Martino, con nota prot. 59208/2025 del 28.03.2025, ha convocato la conferenza dei servizi per l'esame del progetto in variante al PGT presentato dalla società agricola Tenuta Ambrosini S.r.l. e richiesto i pareri di competenza agli enti coinvolti nel procedimento;

Vista la Relazione Istruttoria predisposta in merito dall'Ufficio Urbanistica, Pianificazione Territoriale e VAS che, allegata al presente atto, ne è parte integrante e sostanziale;

Verificato il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2024 -2026, parte integrante del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) - Triennio 2024-2026, sezione rischi corruttivi e trasparenza, Allegato H, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 48 del 29/02/2024;

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

DISPONE

1. di esprimere valutazione di compatibilità favorevole condizionata con PTCP e PTRA Franciacorta e di corretto recepimento dei criteri e indirizzi del PTR integrato del progetto in variante al PGT del Comune di Cazzago San Martino, presentato dalla società agricola Tenuta Ambrosini S.r.l. nei termini di cui all'allegata Relazione Istruttoria, per le motivazioni ivi espresse;
2. la comunicazione del presente atto al Comune di Cazzago San Martino

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

Il Direttore

RICCARDO DAVINI

Brescia, lì 29-04-2025



PROVINCIA DI BRESCIA
SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)
E CON IL PTRA FRANCIACORTA
Verifica del corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi
per il contenimento del consumo di suolo del PTR

Relazione istruttoria

Comune:

CAZZAGO SAN MARTINO

Tipologia dello strumento urbanistico:

Progetto "SUAP Soc. Agr. Tenuta Ambrosini S.r.l." in variante
al PGT, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/10.

Brescia 29/04/2025

1. INTRODUZIONE GENERALE	2
2. PREMESSA	3
3. SINTESI DEI CONTENUTI DEL PROGETTO	3
4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP EDI IL PTR	3
Sistema ambientale e paesaggio (Titoli III-IV PTCP)	3
Valutazione ambientale strategica (VAS).....	3
Ambiente biotico, Rete ecologica provinciale e paesaggio	4
Consumo di suolo.....	6
Aspetti viabilistici (Tit. I PTCP).....	6
5. CONCLUSIONI	6

1. INTRODUZIONE GENERALE

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

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

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

2. PREMESSA

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

Il Comune di Cazzago San Martino è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 04/05/2007, il cui avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul BURL n. 40 serie Avvisi e Concorsi del 03/10/2007.

In seguito, il PGT è stato oggetto di varianti, come da archivio regionale PGTWEB.

In data 28.03.2025 con protocollo n° 59208/2025 è pervenuta alla Provincia la comunicazione di indizione di una conferenza di servizi ex art. 8 DPR 160/2010 per la valutazione del progetto in variante allo strumento urbanistico comunale presentata dalla società agricola Tenuta Ambrosini con sede in Cazzago San Martino.

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

L'istruttoria attinente alla valutazione di compatibilità con il PTCP del progetto presentato è stata condotta sugli elaborati e sugli elementi dimostrativi forniti dal Comune, al quale competono le verifiche in ordine alla legittimità degli atti in valutazione. La stessa non sostituisce eventuali altri pareri, autorizzazioni o atti, confluenti nel procedimento di SUAP (art. 8 DPR 160/10 s.m.i.) o riguardanti altri procedimenti amministrativi dell'intervento.

3. SINTESI DEI CONTENUTI DEL PROGETTO

Il progetto prevede l'ampliamento edilizio di un'azienda agricola attraverso la costruzione di un nuovo edificio su due livelli adiacente alla struttura esistente.

Il livello superiore (piano terra) prevede spazi adibiti a deposito, degustazione, vendita ed ufficio, mentre il livello inferiore (interrato) prevede spazi per la produzione vinicola.

La parte circostante il nuovo edificio fuori terra viene piantumata con ulivi, in quanto seconda tipologia produttiva aziendale.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un piazzale al livello interrato funzionale alle manovre dei mezzi in accesso alla cantina.

4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP ED IL PTR

Sistema ambientale (Titoli III e IV PTCP)

Valutazione ambientale strategica (VAS)

La Provincia con atto dirigenziale n. 3962/2024 del 29.11.2024 ha espresso il proprio parere nell'ambito del relativo procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

La procedura si è conclusa con il provvedimento di verifica (prot. n. 5584 del 27/03/2025) di esclusione del progetto dalla VAS.

Ambiente biotico, rete ecologica provinciale e paesaggio

Si ritiene qui espressamente richiamato il quadro conoscitivo inerente ai rapporti dell'area oggetto di SUAP con la rete ecologica e la rete verde sovraordinata e locale, in relazione alle quali sono state richieste azioni di mitigazione e compensazione ecologica, facendo riferimento a quanto richiesto dal PTCP quando avviene la sottrazione di superfici agricole di valore paesistico ambientale entro la Rete Verde paesaggistica.

In particolare, devono essere individuate azioni per la riduzione dei fenomeni di degrado e riqualificazione della rete e, per il caso in esame, tenendo conto che si tratta degli *Ambiti dei paesaggi rurali di transizione* (lett. g), Art. 67). Per tali ambiti il PTCP prevede:

- il contenimento del consumo di suolo, al fine di mantenere la sostenibilità economica delle attività agricole che quotidianamente disegnano il paesaggio;
- il potenziamento delle interazioni con il verde urbano, le aree di frangia e con i paesaggi agricoli;
- la ricomposizione del tessuto rurale con incremento della naturalità diffusa e miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale (...). Ai fini dell'incremento della naturalità diffusa valgono le norme riguardanti gli "Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa";
- il potenziamento della multifunzionalità dell'agricoltura periurbana.

È richiesta la *ridefinizione dei margini urbani*, tenendo anche conto che la REC comunale assegna l'area alle "Aree agricole e naturali di pregio naturalistico e agricolo".

La compensazione delle trasformazioni per l'attuazione della rete verde va prevista negli ambiti della rete verde e deve essere di entità proporzionale all'estensione del territorio trasformato e delle sensibilità paesaggistiche degli ambiti interessati (Art. 69).

Ciò premesso, vista la proposta degli interventi ecologico – paesistici "extra compartuali" sintetizzata nell'elaborato "Relazione urbanistica Interventi di compensazione e potenziamento della REC (addendum alla Relazione urbanistica del SUAP)", dal confronto tra le competenze paesaggistiche e quelle ecologiche dello scrivente settore, si osserva quanto segue:

A) La previsione di completamento del filare di alberi ad alto fusto in fregio a via della Pace, attraverso la messa a dimora di aceri campestri lungo la curva, dovrà tener conto:

- : **di assicurare coerenza con il filare esistente, mantenendo la diversificazione delle specie che lo caratterizza (ossia la sua plurispecificità), ed il medesimo sesto d'impianto;**
- : **delle disposizioni del Codice della Strada, arretrando del necessario rispetto alla sede stradale; qualora non fosse attuabile per il verificarsi di un eccessivo "disassamento" rispetto al filare esistente, è possibile prevedere di sostituire la messa a dimora di alberi ad alto fusto con opportuni arbusti, i quali costituiranno una siepe continua plurispecifica di bordura del campo, andando comunque a riqualificare anche ecologicamente il margine dell'area agricola.**

B) Al fine di assicurare la "ridefinizione dei margini urbani" richiesta, è necessario proseguire il "filare di mitigazione degli elementi antropici", attualmente interrotto (vedi tratteggio rosso), per ricostruire il margine ormai discontinuo che la creazione del parcheggio ha determinato rispetto alle aree a vigneto immediatamente a sud (secondo l'orientamento dell'ortofoto sottostante).



Inoltre, per favorire l'ombreggiamento del recente parcheggio auto (che pare sterrato) ed assicurare maggiore coerenza con il contesto, si raccomanda di prevedere la messa a dimora di alberi autoctoni - ad es. attraverso il medesimo *acer campestre* presente nelle vicinanze, oppure di *celtis australis* (bagnolaro, quale specie a rapido accrescimento della chioma, di poche esigenze in termini di acqua e qualità del terreno), oppure con *olea europaea* (ulivo).

- C) Per quanto attiene la proposta **di messa a dimora di cipressi ed ulivi al fine di ripristinare simbolicamente il tracciato storico di collegamento tra via della Pace e via Berlinguer**, si ritiene sia un elemento molto interessante anche quale potenziamento della rete ecologica comunale.
- D) Per garantire l'attuazione di quanto progettato e quindi il riequilibrio eco paesaggistico del contesto, **gli elaborati grafici e testuali, una volta affinati secondo le indicazioni fornite, dovranno essere allegati all'Atto unilaterale d'obbligo (e/o Convenzione) con il Comune, unitamente alla documentazione di progetto per lo SUAP. In merito dovrà essere previsto un apposito articolo, entro il quale:**
- **citare gli elaborati di progetto che descrivono le azioni di mitigazione e di compensazione ecologica;**
 - **assicurare il pieno attecchimento delle specie e la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero verificarsi entro 3-5 anni dalla messa a dimora.**

Si raccomanda inoltre di trasmettere alla Provincia la documentazione fotografica delle azioni di mitigazione e compensazione ecologica ante e post operam, al fine di consentire la realizzazione di un Abaco delle Buone Pratiche ed il monitoraggio della rete ecologica e della rete verde secondo gli indirizzi del PTCP".

La proposta di mettere a dimora nell'intorno delle Cantine Ambrosini nuovi elementi vegetazionali, diversificati secondo le declinazioni che sono state individuate alle lettere A-B-C delle osservazioni istruttorie, assicura la compatibilità con il PTCP in relazione agli obiettivi ed agli indirizzi che il medesimo ha individuato per tutelare la conservazione e la riqualificazione della rete ecologica e della rete verde paesaggistica sia sovraordinate che locali.

Le diverse azioni, infatti, nel contempo concorrono anche al potenziamento della REC, garantendo il riequilibrio del valore ecologico e paesaggistico sottratto ad aree agricole di pregio, a condizione che il Proponente provveda a quanto proposto.

Per quanto concerne la componente paesaggistica si ritiene positivo il percorso progettuale intrapreso in seguito alle valutazioni espresse durante la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, teso a mitigare l'impatto visivo del progetto e ad armonizzare l'inserimento della nuova edificazione nel contesto circostante.

Per migliorare ulteriormente l'inserimento paesaggistico si raccomanda l'utilizzo di pannelli fotovoltaici di colorazione affine al materiale di copertura (cotto).

Non si rilevano ulteriori criticità da segnalare.

Consumo di suolo

Il progetto non incide sul consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014 in ragione della destinazione agricola del comparto oggetto di intervento.

Aspetti viabilistici (Tit. I PTCP)

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

Si rileva che l'area d'intervento non è servita dalla viabilità provinciale ed il progetto non interferisce con infrastrutture viarie di competenza provinciale.

5. CONCLUSIONI

Nel premettere che la valutazione di compatibilità rispetto al PTCP concerne l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti, e che la verifica di compatibilità dell'atto rispetto ai contenuti del PTRA è effettuata nell'ambito della valutazione di compatibilità con il PTCP (l.r. 12/2005, artt. 18.1, 20.2 e 20.6), in merito al progetto in esame, in variante al PGT, sulla base delle risultanze istruttorie, si propone **valutazione favorevole di compatibilità** con il PTCP ed il PTRA Franciacorta nonché di verifica del corretto recepimento dei criteri ed indirizzi del PTR integrato, **condizionata** al recepimento delle **prescrizioni** evidenziate in grassetto sottolineato al punto 4.1.2 e chiedendo l'osservanza delle **raccomandazioni** evidenziate in grassetto al punto 4.1.2.

Responsabile del procedimento
SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Dott. Matteo Capelli

ALL. 02

Elenco elaborati progettuali depositati agli atti e non materialmente allegati

• prot. n. 14009 del 10/08/2024 (ISTANZA):

- * 31639_1_0RICHIESTA_ISTANZA_SUAP_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- * 31639_1_1RELAZIONE_TECNICA_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- * 31639_2_0Estratto_PGT_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- * 31639_2_1Estratto_mappa_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- * 31639_2_2PTCP_ambiti_agricoli_strategici_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- * 31639_3_0VISURA_AL_06032024_Altri_allegati3__0_.pdf.p7m
- * 31639_3_1FASCICOLO_AZIENDALE_AL_032024_Altri_allegati3__0_.pdf.p7m
- * 31639_4_0Relazione_fotografica_Altri_allegati4__0_.pdf.p7m
- * 31639_4_1PLANIMETERIA_PUNTI_DI_SCATTO_Altri_allegati4__0_.pdf.p7m

• prot. n. 18176 del 21/10/2024 (INT 01):

- * 32753_722-U_Rapporto_preliminare_Altri_allegati5__0_.pdf.p7m
- * 32753_722-U_Relazione_urbanistica_Altri_allegati4__0_.pdf.p7m
- * 32753_Allegato_E_Altri_allegati3__0_.pdf.p7m
- * 32753_F-Tav01_Planimetria_generale_rilievo_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- * 32753_Relazione_geologica-Cantina_Ambrosini_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- * 32753_Relazione_invarianza_cantina_Ambrosini_Altri_allegati3__0_.pdf.p7m

• prot. n. 1173 del 18/01/2025 (INT 02):

- * 34507_dgr-6314-2022_Asseverazione_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- * 34507_relazione_fattibilita_Cantina_Ambrosini_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- * 34507_var_-F_-
_Tav06_Prospetti_e_sezioni_comparazione_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m

• prot. n. 2818 del 13/02/2025 (INT 03):

- * 34984_Integrazioni_022025_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
(solo per la parte «RELAZIONE INTEGRATIVA CON DETTAGLI CROMATICI E MATERICI»)
- * 34984_REV01-Tav07_Inserimenti_fotografici_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m

• prot. n. 3303 del 21/02/2025 (INT 04):

- * 35131_2025-02-18-Impatto_acustico_Cantina_pdfA_Altri_allegati3__0_.pdf
- *
- 35131_Addendum_alla_relazione_urbanistica_per_interventi_di_compensazione_e_potenzia
mento_della_REC_rev01__0_.pdf.p7m
- * 35131_Presentazione_integrazione_spontanea_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- * 35131_Relazione_AUA_Altri_allegati4__0_.pdf.p7m

• prot. n. 5367 del 25/03/2025 (INT 05):

- * 35831_MOD_VAL_ESAME_PAESISTICO_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m

• prot. n. 12467 del 12/07/2025 (INT 06):

- * 37882_2025-06-09-
Requisiti_Acustici_Passivi_Ambrosini_Cazzago_Altri_allegati7__0_.pdf.p7m
- * 37882_2526-L10-Relazione_Altri_allegati6__0_.pdf.p7m
- * 37882_2526-Non_competenza_VVF_Altri_allegati6__0_.pdf.p7m

- * 37882_2526_L10_Tavola_L01_Altri_allegati6__0_.pdf.p7m
- * 37882_2526_L10_Tavola_L02_Altri_allegati6__0_.pdf.p7m
- * 37882_30049_PDE_IMP_AMB1_A_Altri_allegati4__0_.pdf.p7m
- * 37882_30049_Prog_Altri_allegati4__0_.pdf.p7m
- * 37882_Asseverazione_prevenzione_dellesposizione_gas_radon_Altri_allegati3__0_.pdf.p7m
- *
- 37882_COMPUTO_METRICO_MITIGAZIONI_ARBOREE_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- * 37882_COMPUTO_METRICO_PARCO_PAI_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- * 37882_Dichiarazione_e_relazione_barriere_architettoniche_Altri_allegati3__0_.pdf.p7m
- * 37882_Dichiarazione_per_dispositivi_anticaduta_Altri_allegati5__0_.pdf.p7m
- * 37882_M-Tav_P1_Planimetria_generale_Parco_Pai_rilievo_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- * 37882_M-Tav_P2_Planimetria_generale_Parco_Pai_comparazioni_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- * 37882_M-Tav_P3_Planimetria_generale_Parco_Pai_progetto_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- * 37882_M-Tav_P4_Nuovo_ponte_pedonale_progetto_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- * 37882_Relazione_intervento_Parco_Pai_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- * 37882_Relazione_per_vincolo_10_Altri_allegati8__0_.pdf.p7m
- * 37882_REV04_-_Tav_04_Pianta_piano_interrato_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- * 37882_REV04_-_Tav_09_Prevenzione_esposizione_gas_radon_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- * 37882_REV04_-_Tav_10_Eliminazione_barriere_architettoniche_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- * 37882_REV04_-_Tav_11_Schema_posa_linea_vita_in_copertura_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- * 37882_REV04_-_Tav_12_Mitigazione_e_compensazione_ecologica_progetto_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- * 37882_RICHIESTA_AMMISSIONE_SCARICO_IN_FOGNATURA_-_prot_Altri_allegati9__0_.pdf.p7m

• prot. n. 13019 del 2407/2025 (INT 07):

- * 38043_Indagini_Archeologiche_Altri_allegati4__0_.pdf.p7m
- * 38043_Presentazione_integrazioni_Altri_allegati_integrazioni__0_.pdf.p7m
- *
- 38043_Relazione_tecnica_viabilita_comunale_ed_estratto_planimetrico_Altri_allegati2__0_.pdf.p7m
- * 38043_REV05_-_Tav_02_Planimetria_generale_progetto_Altri_allegati5__0_.pdf.p7m
- * 38043_REV05_-_Tav_03_Pianta_piano_terra_progetto_Altri_allegati6__0_.pdf.p7m
- * 38043_REV05_-_Tav_05_Prospetti_e_sezioni_progetto_Altri_allegati7__0_.pdf.p7m
- * 38043_REV05_-_Tav_08_Planimetria_generale_schema_fognario_progetto_Altri_allegati8__0_.pdf.p7m

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICA

per il progetto denominato "**Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) TENUTA AMBROSINI** "

L'anno, addì _____ del mese di _ (2025)
avanti al

sottoscritto ufficiale rogante dottor_notaio in _____ si sono
costituiti i signori:

a) **(dati del funzionario comunale che interverrà alla sottoscrizione della convenzione)** domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di **(qualifica dell'Amministratore Comunale o Funzionario comunale)** e quindi in rappresentanza e per conto del:

"COMUNE DI CAZZAGO S.MARTINO", (di seguito denominato Amministrazione Comunale) con sede a 25046 Cazzago S,Martino (BS), Via Carebbio n.32, P.I. 00724650981 - C.F. 82001930179, ai sensi dellTart. 4, comma 2, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165 e dellTart.107 commi 2 e 3 lettera C) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 ed autorizzato alla firma del presente atto in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n°

..... del , in copie conformi agli originali, si allegano al presente atto sotto

le lettere "A", per formarne parte integrante e sostanziale;

b) **Il sig. Ambrosini Sergio Luigi** nato a Cazzago San Martino (BS) il giorno 15/01/1965 domiciliato per la carica presso la sede della Società di seguito indicata, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della SOCIETA' AGRICOLA TENUTA AMBROSINI srl **(di seguito denominata Parte Proponente)** con sede in Cazzago San Martino, Via Pace n° 60 , Codice fiscale / P. Iva 03247480985 ,

PREMESSO CHE:

il sopraindicato intervenuto proprietario dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di

essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione; che il proponente, sulla base dei titoli di provenienza prodotti in copia e depositati nel fascicolo della presente convenzione, risulta proprietario delle aree identificate nel N.C.T.R. Foglio 25 come segue:

particella n. 340, superficie ha 1.8280, qualità SEMINATIVO, classe 2

parzialmente ricomprese all'interno del perimetro del SUAP denominato come in epigrafe;

- a) Il comune di Cazzago San Martino è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente approvato con Delibera C.C. del 7 giugno 2019, n. 21 efficace a seguito di pubblicazione sul BURL del 14 agosto 2019 (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), con Delibera C.C. del 7 aprile 2016, n. 19 efficace a seguito di pubblicazione sul BURL del 22 giugno 2016 (Documento di Piano), con Delibera C.C. del 17 febbraio 2014, n. 7 efficace a seguito di pubblicazione sul BURL del 2 aprile 2014 (Componente geologica);
- d) che le aree elencate al punto a) sono identificate dal Piano delle Regole del vigente PGT vigente come "PARCO RURALE";
- e) La trasformazione delle aree elencate al punto a) è attuabile mediante l'attivazione di procedure di sportello unico ai sensi dell'art. 97 della L.R. 12/2005;
- f) La Parte Proponente, su dette aree elencate al punto a), intende realizzare un nuovo edificio produttivo con destinazione d'uso agricola;
- g) La Parte Proponente, ha depositato al Comune di Cazzago S. Martino un progetto ai sensi dell'art. 97 della L.R. 12/2005 di iniziativa privata, assunto al protocollo n° 14009 in data 10/08/2024 - successivamente integrato in data 21/10/2024 al prot. n. 18176; in data 18/01/2025 prot. 1173; in data 13/02/2025 prot. 2818; in data 21/02/2025 al prot. 3303; in data 25/03/2025 al prot. 5367; in data al prot.; redatto dall'Ing. Bonetti Dario Elia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con il n. A3205, con studio a Cazzago San Martino in via IV Novembre n 17;
- h) Il progetto di cui al punto g) è volto ad ottenere una norma particolare all'interno della destinazione "Parco Rurale" che ne

consenta la sua realizzazione;

- i) l'area oggetto di SUAP ricade nella classe di fattibilità geologica **2**, sottoclasse **C** per cui , ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole integrante il P.G.T. vigente, l'edificazione non è subordinata a particolari limitazioni;
- j) l'area è in zona sismica 3 e sulla stessa area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del SUAP o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità diverse dal Comune;
- k) quanto dichiarato con la sottoscrizione della convenzione da parte del Rappresentante della Amministrazione Comunale, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;
- l)

Visti

- la domanda di approvazione del progetto con i relativi allegati depositati al protocollo n° 14009 in data 10/08/2024 - successivamente integrato in data 21/10/2024 al prot. n. 18176; in data 18/01/2025 prot. 1173; in data 13/02/2025 prot. 2818; in data 21/02/2025 al prot. 3303; in data 25/03/2025 al prot. 5367; in data al prot
- Il Parere Motivato dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) protocollato in data n. di prot ;
- il parere provinciale di compatibilità del S.U.A.P. in oggetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) prot. del.....;
- la delibera di Consiglio Comunale n.del , esecutiva ai sensi di legge, di approvazione del Progetto nonché dello schema di Convenzione contestualmente approvando anche la variante al P.G.T. Vigente;
- il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, che si allega al presente atto sotto la lettera "....." rilasciato dalla Amministrazione Comunale che contiene tutte le corrette prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni in oggetto, e che fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti

urbanistici che concernono tali terreni.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO

SEGUE

Art. 1 - OBBLIGHI GENERALI E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse fanno parte integrante del presente atto e si intendono riportate e trascritte nel medesimo a tutti gli effetti di Legge.

2. La parte proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lei vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

La Parte Proponente si obbliga, per sé e per aventi causa sino alla scadenza naturale della convenzione, a tutte le pattuizioni derivanti dalla presente convenzione dichiarando di essere in grado di assumerle, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante per la Parte Proponente fino al completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi.

3. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dalla Parte Proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti della Amministrazione Comunale e non opponibili alle richieste di quest'ultima, sino al verificarsi delle condizioni di scadenza naturale della convenzione.

A loro volta gli acquirenti delle aree, degli edifici o parti di essi diverranno, in quota parte, solidamente responsabili con la Parte Proponente per l'adempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione relativamente a quanto di competenza per la parte acquistata.

4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

5. Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento a leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali in vigore, nonché alle previsioni del P.G.T. Vigente.

Art. 2 - FINALITÀ

1. La presente convenzione viene stipulata nel quadro delle iniziative comunali, già esplicitate nelle N.T.A. del Documento di Piano del P.G.T. Vigente e nella stessa attuazione complessiva del P.G.T. vigente;
2. Obiettivo della parte proponente è l'approvazione del progetto di realizzare un nuovo edificio agricolo entro e fuori terra da adibire alla lavorazione delle uve, al deposito, all'affinamento e alla vendita del vino, in ampliamento dell'attività agricola esistente, la cui approvazione costituisce variante urbanistica puntuale;

Art. 3 - CONTENUTI E DURATA DEL CONVENZIONAMENTO

1. Gli interventi previsti verranno realizzati in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione ed alle previsioni e prescrizioni del progetto approvato, come descritte nei relativi allegati depositati in atti dell'Amministrazione Comunale.

Si conviene che la presente convenzione abbia durata massima di 3 (tre) anni a fare data dalla data di sottoscrizione.

2. La Parte Proponente si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare comunque il Progetto Convenzionato entro i termini di cui al precedente comma 2.

Art. 4 - MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. La realizzazione delle opere edilizie previste è subordinata al rilascio del relativo Provvedimento Conclusivo che sarà validato dall'Amministrazione Comunale dopo l'intervenuta pubblicazione della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione della variante Urbanistica sul B.U.R.L. e dopo la stipula della presente

convenzione.

2. Il Provvedimento Conclusivo verrà rilasciato a titolo gratuito ai sensi dell'art. n. 17 comma 3 lett. a) del d.P.R. n. 380 del 2001.
3. Tutte le costruzioni dovranno essere ultimate entro i termini di validità dei rispettivi titoli abilitativi e non potranno essere utilizzate senza il deposito della Segnalazione Certificata di agibilità.
4. Qualora durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti rilevanti estranei alla volontà della Parte Proponente, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l'Amministrazione Comunale potrà, su richiesta dell'interessato, prorogare il termine di ultimazione che si intende automaticamente modificato anche ai fini del presente atto;
5. L'attuazione del progetto dovrà avvenire in conformità agli elaborati ed allegati del S.U.A.P. che, precedentemente richiamati, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
6. Il Provvedimento Conclusivo sarà rilasciato solo in seguito alla stipula di atto notarile di impegno al mantenimento della destinazione agricola dell'immobile, ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 12/2005;
7. Il Provvedimento Conclusivo sarà rilasciato solo in seguito alla stipula di atto notarile di vincolo di non edificazione per una superficie aziendale di proprietà (o con altro titolo idoneo) pari ad almeno 32,383 mq, ovvero pari a " Superficie coperta x 10 ", ai sensi dell'art. 59 della L.R. n. 12/2005;

Art. 5 - ESIBIZIONE TITOLI DELLA PARTE PROPONENTE

La Parte Proponente, Società Agricola Tenuta Ambrosini srl come sopra rappresentata, dichiara di essere proprietaria degli immobili indicati nelle premesse e/o di esserne nella piena disponibilità, come comprovano con l'esibizione degli atti di compravendita e di proprietà e precisamente:

- Atto pubblico del 24-06-2009 repertorio n. 13602 del notaio dott. Rizzonelli Giammatteo registrato a Brescia al n. 10768 il 29-06-2009.

Art. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI CONVENZIONATI

1. Per effetto della variante al P.G.T. contestuale all'approvazione del progetto con D.C.C. n. del, l'intervento si attuerà con riferimento all'applicazione dei seguenti indici urbanistici e alle definizioni già espresse dal P.G.T. vigente se non diversamente disposto dalle N.T.A.::

- Superficie territoriale interessata dalla costruzione SUAP (St) = mq. **19.000 (somma delle part. 340 e 399, ndr)**;
- Rapporto massimo di copertura = 3.084,1 mq + 5%;

2. per i parametri urbanistici non specificatamente previsti dal comma 1 e dal progetto, si fa riferimento, per tutta la durata della convenzione, alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano di Governo del Territorio vigenti alla data odierna.

Art. 7 STANDARD URBANISTICI

Non è prevista nel comparto la realizzazione o la cessione di standard urbanistici.

Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Non sono previste nel comparto la realizzazione o la cessione di opere di urbanizzazione primaria.

Art. 9 - OPERE di URBANIZZAZIONE in REGIME di ESCLUSIVA

1. Le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1,

il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del Proponente.

3. Per quanto attiene le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, sarà cura del Proponente provvedere a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, i preventivi di spesa di loro competenza, in conformità e nel rispetto dei requisiti progettuali, provvedendone il pagamento con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più di uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 11 sono ridotte di conseguenza.
5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico del Proponente, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso proponente o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La proponente si obbliga alla realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area a verde attrezzato denominata presso il laghetto «Pai» secondo i contenuti del

progetto, tavole P1, P2, P3 e P4 e del relativo computo metrico estimativo redatti dall'ing. Dario Elia Bonetti, depositati al prot. n. 12467 del 12/07/2025, consistenti in:

- rimozione n. 3 ponti in legno ammalorati
- rimozione n. 1 banchina in legno ammalorata
- rimozione n. 3 panchine in legno ammalorate
- realizzazione n. 1 ponte pedonale
- posa n. 3 panchine
- posa n. 2 cestini porta-rifiuti
- rimozione di n. 03 alberi rinsecchiti
- sfalcio di prato con superficie di ca. 2000 mq, nella zona di posa delle nuove panchine.

La realizzazione del progetto sarà oggetto di separato titolo edilizio.

Art. 11 - IMPORTI e GARANZIE per L'ATTUAZIONE degli OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal proponente per la manutenzione del Parco Paì, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 46.259,12 (euro quarantaseimila duecentocinquantanove/12) come si evince dal computo metrico estimativo allegato alla presente.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia di polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro 55.510,90 (pari all'importo maggiorato del 20% per IVA e spese di progettazione non previste) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 12 comma 4.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Proponente di cui all'articolo 14, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive. La garanzia si estingue per il 100 % (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 12, comma 2.

Art. 12 - COLLAUDO OPERE di URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla

dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 9, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 8 e 9 della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 8, 9, e 10 della presente convenzione.

Art. 13 - MANUTENZIONE E CONSEGNA delle AREE e delle OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza

del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 12, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 12, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal proponente o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal Proponente; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 11.
4. Fino all'Approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 12, comma 2, il Proponente dovrà curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'Approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 12, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

Art. 14 - PARERE di COMPATIBILITA' al PTCP

1. La parte proponente dovrà rispettare quanto sotto riportato ed espresso nel parere della Provincia di Brescia:

Atto dirigenziale n. 1440 del 29/04/2025 prot. n. 82216 (prot. comunale n. 7575 del 30-04-2025).

- I. Completamento del filare di alberi ad alto fusto in fregio a via della Pace, attraverso la messa a dimora di aceri campestri

lungo la curva, dovrà tenere conto:

di assicurare coerenza con il filare esistente, mantenendo la diversificazione delle specie che lo caratterizza (ossia la plurispecificità), ed il medesimo sesto d'impianto;

- a. delle disposizioni del Codice della Strada, arretrando del necessario rispetto della sede stradale; qualora non fosse attuabile per il verificarsi di un eccessivo "disassamento" rispetto al filare esistente, è possibile prevedere di sostituire la messa a dimora di alberi ad alto fusto con opportuni arbusti, i quali costituiranno una siepe continua plurispecifica di bordura del campo, andando comunque a riqualificare anche ecologicamente il margine dell'area agricola.

II. Al fine di assicurare la " ridefinizione dei margini urbani" richiesta, è necessario proseguire il "filare di mitigazione degli elementi antropici", attualmente interrotto (vedi tratteggio rosso), per ricostruire il margine ormai discontinuo che la creazione del parcheggio ha determinato rispetto alle aree a vigneto immediatamente a sud.

III. Messa a dimora di cipressi ed ulivi al fine di ripristinare simbolicamente il tracciato storico di collegamento tra via della Pace e via Berlinguer.

2. La proponente si obbliga al rispetto di quanto indicato al comma 1 del presente articolo, come meglio definito nella tavola grafica n. 12 rev. 04 "Mitigazione e compensazione ecologica di progetto" a firma dell'ing. Dario Elia Bonetti, con relativo computo metrico estimativo, depositati al prot. n.del
3. La proponente a garanzia della realizzazione di quanto previsto dal precedente comma 2, presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) del valore indicato nel computo metrico, ovvero pari a € 15.663,12 (euro quindicimila siecentosessantatre/12), mediante garanzia di polizza assicurativa n. _ in data___ emessa da _____ per € 17.229,4 (p a r i a l l T i m p o r t o maggiorato del 10% per IVA) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. Tale garanzia fideiussoria rimarrà valida fino al completo attecchimento delle

diverse specie poste a dimora e sarà quindi svincolabile al termine di 3 (tre) anni dalla data di impianto, una volta verificata con apposito sopralluogo eseguito da personale del Comune, una percentuale di attecchimento pari ad almeno il 90% degli alberi ed arbusti previsti.

Art. 15 - CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del tribunale amministrativo per la Lombardia sede o sezione di Brescia;

Art. 16 - VARIANTI E MODIFICAZIONI

1. Per l'approvazione di varianti al presente Provvedimento Conclusivo, che modifichino la natura delle pattuizioni previste nella presente convenzione, si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione.
2. Sono consentite per iniziativa della Parte Proponente e previa emissione del titolo abilitativo, in fase di esecuzione e senza che questo determini variante urbanistica al SUAP, lievi modificazioni planivolumetriche che non alterino significativamente le caratteristiche tipologiche, non incidano sugli indici urbanistici di cui all'art. 6 della presente convenzione, non alterino significativamente il dimensionamento, senza riduzione, delle opere di urbanizzazione.
3. Fatto salvo quanto previsto al comma 2, è altresì consentita per iniziativa della Parte Proponente e previa emissione del titolo abilitativo, modificazioni planivolumetriche fino ad un incremento massimo complessivo di SC. pari al 5% di quanto previsto dal progetto di S.U.A.P. approvato di cui all'art. 6 della presente convenzione, previa stipula di nuovo atto di mantenimento della destinazione all'attività agricola;

Art. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. il progetto di cui alla presente Convenzione è composto dai seguenti documenti che sono parte integrante e sostanziale della stessa e che risultano allegati agli atti dell'Amministrazione Comunale di Cazzago S.Martino:

- Richiesta di permesso di costruire
- Istanza di approvazione del SUAP in variante al PGT (prot. del.....)
- (elenco allegati) Decreto di esclusione da VAS prot.
- Parere di compatibilità al PTCP prot

2. Il progetto di SUAP è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione il Proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 5 copie cartacee degli elaborati di cui al comma 1, degli atti depositati digitalmente in Comune ai fini istituzionali.

Art. 18 - SPESE E TRASCRIZIONE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Parte Proponente che ne curerà anche la trascrizione nei Registri Immobiliari. Le spese di pubblicazione degli Avvisi relativi al presente Provvedimento Conclusivo e tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, sua registrazione ed eventuale trascrizione ipotecaria, sono a totale carico della Parte Proponente.

2. All'atto viene richiesto il trattamento fiscale più favorevole per la Parte Proponente secondo la normativa vigente, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori benefici.

Art. 19 - DISPOSIZIONI VARIE

1. Per quanto convenuto si fa espresso richiamo ai documenti depositati agli atti presso l'Ufficio Tecnico dell'Ente. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia.

Letto, confermato e sottoscritto

Atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 97 comma 5 bis della Legge Regionale 12/2005

La società TENUTA AMBROSINI S.R.L. con sede a Cazzago San Martino in Via Pace n. 60 – P.I.: 03247480985 nella persona del legale rappresentante signor Sergio Luigi Ambrosini

in riferimento:

al procedimento di SUAP in variante al P.G.T. di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 88 del 23/09/2024 è stato avviato il procedimento urbanistico e alla delibera di Giunta Comunale n. 98 del 21/10/2024 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

al relativo progetto assunto al protocollo n° 14009 in data 10/08/2024 - successivamente integrato in data 21/10/2024 al n. 18176, in data 18/01/2025 prot. 1173, in data 13/02/2025 al prot. 2818, in data 21/02/2025 prot. 3303, in data 25/03/2025 al prot. 5367, in data 24/07/2025 al prot. 13019,

- redatto da ingegner Dario Elia Bonetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con il n. A3205 con studio a Cazzago San Martino in Via IV Novembre n 17;

alla relativa bozza di convenzione urbanistica sottoscritta

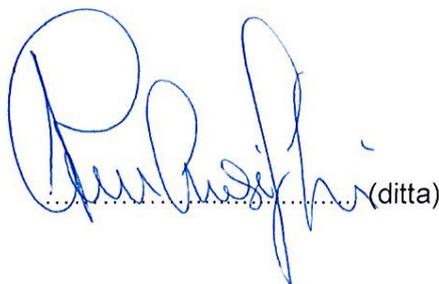
si impegna:

- A realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, conformemente a quanto previsto dagli elaborati progettuali costituenti la proposta di SUAP e dalla relativa convenzione urbanistica, a quanto previsto dal parere motivato finale della procedura di Valutazione Ambientale Strategia (VAS) e dal verbale della successiva conferenza dei servizi per la valutazione della proposta di SUAP:

- a iniziare i lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante relativa al SUAP suddetto;

In caso di inottemperanza a quanto sopra esposto, il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

Cazzago San Martino,
25/07/2025


.....(ditta)