



COMUNE DI PREVALLE

(Provincia di Brescia)

via Morani 11

tel. 030.603142 - fax 030.6801272

Protocollo Area Edilizia Urbanistica Cat. VI^A CL.9^A

Prevalle, lì 13 maggio 2024

OGGETTO: Atto di ricognizione per l'individuazione di aree produttive alternative ai sensi art. 8 comma 1 dpr n. 160/2010, per l'attuazione della proposta di Sportello Unico Attività Produttive in variante al P.G.T. e al P.T.C.P. vigenti per intervento di modifica destinazione d'uso e ampliamento di fabbricato esistente in via Fucine, in Comune di Prevalle, presentato dalla Soc. UVL Srl, con sede legale in Roè Volciano (BS).

Premesso che la società U.V.L. Srl ha presentato, in data 13/12/2023, protocollo n. 17694, istanza di Avvio del Procedimento Unico per l'attivazione di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), per intervento di modifica destinazione d'uso e ampliamento di fabbricato esistente, in variante ai vigenti P.G.T. e P.T.C.P., presso l'immobile ubicato in Prevalle, via Fucine, identificato in Catasto con i mappali 79, 80 e 3476, sul foglio 5, sezione NCT;

Verificato che l'area oggetto di intervento è classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) in *Zona Agricola di Salvaguardia* (AAS), disciplinata dall'art. 40 delle N.T.A del Piano delle Regole ed è ricompresa negli *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), disciplinata dal Titolo V *Ambiti Agricoli* – Art. 74 e seguenti della Normativa del PTCP;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 95 in data 14 dicembre 2023 avente ad oggetto: *"Avvio procedimento Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) e contestuale avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della proposta progettuale presentato dalla soc. UVL Srl, in variante al PGT e al PTCP vigenti"*;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 02 del 11 gennaio 2024 con la quale è stata rettificata la propria deliberazione n. 95 del 14/12/2023, individuando quale Autorità Procedente il Responsabile del SUAP Settore Urbanistica, nonché Responsabile Area Edilizia e Urbanistica: Geom. Danilo Catterina, e quale Autorità Competente la Responsabile dell'Area Ecologia e Ambiente: Ing. Giovanna Caria;

Visto l'Atto Dirigenziale n. 769/2024 del 28/02/2024 del Settore Pianificazione Territoriale della Provincia di Brescia di assenso al procedimento congiunto di Verifica di Assoggettabilità alla VAS delle varianti al PGT e al PTCP;

Richiamato l'avviso di avvio del procedimento congiunto relativo al SUAP in oggetto, protocollo n. 3275 in data 29/02/2024;

Richiamata la nota protocollo n. 003474 in data 04 marzo 2024 con la quale l'Autorità Procedente, d'intesa con l'Autorità Competente ha comunicato l'avvenuto deposito del Rapporto Preliminare Ambientale unitamente agli atti ed elaborati del SUAP proposto, sul portale regionale SIVAS oltre che sul sito web istituzionale ed ha convocato gli Enti territorialmente interessati oltre a quelli competenti in materia ambientale alla partecipazione della conferenza di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, in forma semplificata ai sensi della legge n. 241 del 1990 modificata dal D.Lgs n. 127/2016, invitando gli stessi Enti a far pervenire il proprio parere entro il termine del 18/04/2024;

Considerato che il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni e gli Enti coinvolti dovevano rendere le proprie determinazioni relative al procedimento di verifica di non assoggettabilità alla VAS del SUAP in oggetto è pertanto decorso il 18 aprile 2024;

Rilevato che entro il termine stabilito sono pervenuti i seguenti pareri e/o osservazioni:

- 1) **Acque Bresciane**, Protocollo 0026121 del 14/03/2024;
- 2) **Arpa Lombardia, Dipartimento di Brescia**, Protocollo arpa_mi.2024.0060300 del 12/04/2024 - Fascicolo n° 2024.3.43.17, pervenuto al protocollo in data 13/04/2024, protocollo n. 5643 ;
- 3) **Regione Lombardia, UTR di Brescia**, Rif. AE03.2024.0003025 del 15/04/2024 UTR Bs n. 939/2024, pervenuto al protocollo in data 16/04/2024, protocollo n. 5643;
- 4) **Consorzio di Bonifica "Chiese"**, pervenuto al protocollo del Comune in data 17/04/2024 (Allegato n. 4), registrato al n. 5855;
- 5) **Consorzio di Bonifica "Chiese"**, pervenuto al protocollo del Comune in data 17/04/2024 (Allegato n. 4), registrato al n. 5855;
- 6) **ATS Brescia Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria**, Rif. 0043156 del 18/04/2024, pervenuto al protocollo del Comune in data 18/04/2024, registrato in data 19/04/2024, al n. 5965.

Arpa Lombardia oltre ad approfondire le varie tematiche ambientali, evidenziava la mancata verifica, all'interno del territorio comunale, dell'assenza di aree edificabili adeguate con destinazione produttiva, rimandando al Responsabile del Procedimento la verifica di tale presupposto, previsto dall'art. 8, comma 1 del DPR 160/2010 e ribadito nella Sentenza del Consiglio di Stato n. 3921 del 19/06/2020.

L'articolo 8 del citato D.P.R. n. 160/2010 disciplina infatti i raccordi procedurali dei progetti di insediamento di attività produttive con gli strumenti urbanistici vigenti, rimandando all'esito della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14 quinquies della Legge 7 agosto 1990, n. 241, la variazione dello strumento urbanistico qualora esso non individui aree o individui aree insufficienti. Tale disciplina è limitata agli aspetti generali e il procedimento speciale ha carattere eccezionale e derogatorio della disciplina generale e non può essere utilizzato in via ordinaria ai fini della pianificazione urbanistica.

Si rileva che nella documentazione presentata dal Soggetto Proponente, nell'elaborato "*Relazione di variante urbanistica*" vengono descritte le necessità aziendali che hanno portato all'individuazione dell'area in cui posizionare la nuova sede dell'azienda dal punto di vista localizzativo.

In relazione allo **spostamento della sede aziendale attuale** nella relazione venivano riportate le seguenti motivazioni:

- l'area in oggetto risulta in posizione strategica rispetto alle principali arterie della viabilità sovracomunale. La vicina SS45bis, infatti, collega rapidamente con la città e di conseguenza con infrastrutture viarie quali autostrada A4, A35, A21, o strade provinciali quali la SP19 o la SP11, connettendo quindi l'azienda con il territorio in modo più rapido e funzionale;
- UVL produce mangimi sostenibili e quindi il suo legame col territorio e l'agricoltura è forte e consolidato; per questo l'area scelta rappresenta fino in fondo lo spirito aziendale;
- con l'intervento proposto si intende riqualificare l'attuale fabbricato, elemento avulso nel paesaggio agricolo di Prevalle;
- UVL ha la possibilità in questo modo di progettare ex-novo spazi funzionali all'attività sia produttiva che di ricerca e quindi pensati specificatamente e disegnati in relazione alle necessità aziendali, sia attuali che future. L'attuale sede, infatti, è funzionale ma limitante a causa delle sue caratteristiche edilizie/impiantistiche e localizzative,

In merito **alla valutazione delle possibili alternative di localizzazione** veniva esposto quanto segue:

- la scelta della localizzazione è dettata dalla vicinanza con la SS 45 bis che permette una efficiente connessione viabilistica. E' da rilevare inoltre l'insediamento produttivo si trova a soli 800 metri dall'uscita della SS 45 bis, e che di conseguenza il traffico indotto non incide sul territorio con l'attraversamento dell'abitato dei mezzi;

La Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia del 21 dicembre 2001, n. 7/7569, avente per oggetto "*Modifiche ed integrazioni alla D.G.R. 5 febbraio 1999, n. 6/41318 "sportello unico per le imprese – Prime indicazioni per la costituzione e l'avvio delle strutture comunali di cui all'art. 24 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 ed al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447"* disciplina l'iter per l'approvazione della variante prevista dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 come modificato dal D.P.R. 440/00, e successivo art. 8 del D.P.R. 07.09.2010, n. 160 nonché dell'art. 97 della L.R. n. 12/2005, specificando che i presupposti per la convocazione della Conferenza di Servizi sono la carenza, nel territorio comunale, di aree destinate all'insediamento, di impianti produttivi, o la loro insufficienza in relazione al progetto presentato, poiché solo così si giustifica l'approvazione delle variazioni urbanistiche dirette a consentire, sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio, la realizzazione dell'intervento sull'area indicata nel progetto presentato alla struttura.

Considerata l'indispensabilità di tale requisito, esso deve essere adeguatamente dichiarato e motivato già nell'atto di convocazione della Conferenza di Servizi

Dalle motivazioni ed esigenze esposte dal Soggetto Proponente nel citato nell'elaborato "*Relazione di variante urbanistica*" e peraltro già manifestate nelle richieste preliminari inoltrate all'Amministrazione Comunale di Prevalle, si rileva che, a parere della Società UVL, il sito di via Fucine è ritenuto il più idoneo ad ospitare la nuova sede produttiva.

Oltre a quanto sopra esposto dal Soggetto proponente, la motivazione principale della scelta del territorio comunale di Prevalle deriva dalla disponibilità dell'edificio esistente, autorizzato con

Permesso di Costruire n. 58 del 15/07/2002, con destinazione “*fabbricato rurale ad uso residenza e magazzino*”, di fatto mai utilizzato e tuttora dismesso, oltre ai terreni agricoli circostanti. Detti immobili risultano infatti di proprietà della Società Gilfra Srl, con sede a Roè Volciano C.F. 04452930987, controllata dalla UVL Srl. Dalla visura camerale della Società Gilfra Srl risulta che la titolarità delle quote societarie è per il 52% della stessa UVL Srl, per il 24% del Sig. Umberto Forioli – Legale Rappresentante della UVL Srl e per il 24% del Sig. Filippo Mantovani titolare pure del 25% delle quote societarie della UVL Srl;

Per quanto attiene alle **possibili alternative di aree nel contesto del territorio comunale** si è proceduto ad una puntuale analisi della situazione del vigente Piano di Governo del Territorio rilevando quanto segue:

la documentazione a cui fare riferimento è il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 20 marzo 2008, divenuto efficace con decorrenza 02 luglio 2008 con l'avvenuta pubblicazione sul BURL, serie Inserzioni e Concorsi, n. 27/2008 e successivamente oggetto di quattro Varianti tra le quali l'ultima, che ha riguardato sia il Documento di Piano, che il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, è stata approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 03 del 31 gennaio 2019, divenuta efficace con decorrenza 10 aprile 2019 con l'avvenuta pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e Concorsi, n. 15/2019.

Per quanto riguarda, nello specifico, il sistema produttivo e la verifica della disponibilità residuale delle aree produttive si fa riferimento all'analisi effettuata delle aree con destinazione urbanistica produttiva individuate nella “Tavola 6v – Ambiti del Piano delle Regole” del vigente P.G.T. .

Nel vigente P.G.T., nella tavola di azionamento del Piano delle Regole il sistema produttivo comprende tre tipologie di aree: gli Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (P1), le Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente produttiva (P2) e gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva, interessati da pianificazione attuativa in itinere (P4).

Relativamente agli Ambiti P1 sono tutte aree completamente edificate. Tra di essi ci sono anche aree sulle quali si trovano insediamenti di grandi dimensioni ma tutti risultano occupati da attività produttive.

Le aree produttive (P2) individuate sul P.G.T. sono complessivamente 3. Anche in questo caso tutti i 3 ambiti individuati, che comunque hanno dimensioni di circa 2.000-2.500 mq, nettamente inferiori alle necessità aziendali manifestate nella proposta di SUAP, sono stati recentemente edificati e pertanto non sono disponibili.

Neppure le aree P4 sono disponibili in quanto i Piani Attuativi a destinazione Produttiva sono stati tutti conclusi.

Per quanto riguarda la situazione del vigente Documento di Piano, aggiornato con la citata deliberazione consiliare n. 3/2019 e divenuto efficace il 10/04/2019, prevede solamente, per quanto attiene alle destinazioni produttive, gli Ambiti di Trasformazione n. 3, 7, 8, 10 e 13.

L'Ambito di Trasformazione n. 3 è un ambito a destinazione produttiva su cui è previsto un riordino edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive. L'ambito, nello stato di fatto, è composto da numerosi edifici a destinazione

produttiva con diverse distinte proprietà e gli indici edificatori previsti per l'ambito non consentono nuovi ampliamenti.

L'Ambito di Trasformazione n. 7 è un comparto di circa 21.400 mq a destinazione produttiva dismesso da alcuni anni e recentemente acquisito da una società con l'intenzione di realizzare un deposito produttivo.

L'Ambito di Trasformazione n. 8 è invece un comparto di 13.338 mq, completamente edificato e interessato dalla presenza di capannoni industriali costruiti negli anni 60' e 70' adibiti, fino a qualche anno fa, a ferriera e ora dismessi. L'ambito si trova a ridosso del fiume Chiese in zona sottoposta a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett c) in un contesto incompatibile con nuovi insediamenti.

L'Ambito di Trasformazione n. 10 è un comparto produttivo esistente di 8.357 mq su cui opera un'attività di lavorazioni plastiche. Il comparto è collocato in una zona completamente avulsa dal contesto produttivo, circondata interamente dalla zona agricola e, di conseguenza, le norme tecniche del Documento di Piano consentono solo interventi di restauro conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'Ambito di Trasformazione n. 13 è invece un comparto produttivo di mq 13.490 e risulta completamente attuato e già occupato da attività produttiva.

Alla luce di quanto sopra esposto, è possibile concludere che il Piano di Governo del Territorio vigente **non dispone di area idonea** a tale insediamento, in quanto all'interno del Documento di Piano e del Piano delle Regole di questo comune **non si individuano ambiti conformi** per dimensionamento, accessibilità e localizzazione rispetto alle necessità imprenditoriali manifestate dal Soggetto Proponente.

CONCLUSIONI:

Dalle verifiche sopra effettuate si può affermare che le aree produttive presenti sul territorio comunale non sono idonee sia in termini di estensione dell'area, sia per le necessarie caratteristiche di mobilità rispetto alle esigenze aziendali manifestate nella proposta di SUAP.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(geom. Catterina Danilo)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa