



Comune di Prevalle

Provincia di Brescia

SUAP in variante al PGT per modifica destinazione d'uso e ampliamento di fabbricato esistente

secondo le procedure di cui al DPR 7 settembre 2010 n. 160 già DPR 20 ottobre 1998 n. 447

U00 | relazione di variante

dicembre 2023 | 1a Conferenza di Servizi

novembre 2024 | 2a Conferenza di Servizi

aprile 2025 | aggiornamento a seguito di seconda Conferenza di Servizi

approvazione DCC n..... del

pubblicazione BURL n..... del

professionista incaricato

coordinatore componente urbanistica

Arch. Urb. Alessandro Peli

collaboratori

Arch. Laura Baronio

Dott.ssa Carina Maria Farcas



via Corneto 5A
Rodengo Saiano (Bs)
info@spaziogro.it
www.spaziogro.it

Indice

01. Inquadramento dei principali contenuti normativi dei S.U.A.P.	2
01.1. D.P.R. 160/2010 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive”	2
01.2. Legge regionale 12/2005 “Legge per il Governo del Territorio”	3
01.3. Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Verifica di Assoggettabilità.....	3
02. Quadro conoscitivo del territorio comunale	4
02.1. Inquadramento territoriale.....	4
02.2. Valori territoriali e caratteri essenziali dell'area oggetto di SUAP	6
02.3. Provenienza urbanistica – proposta di attivazione del SUAP	9
02.4. Consumo di Suolo previsto dal P.G.T. vigente	9
03. Il progetto contemplato dal S.U.A.P.	11
03.1. Descrizione dei caratteri aziendali.....	11
03.2. Inquadramento catastale e dati stereometrici.....	14
03.3. Documentazione fotografica.....	17
03.4. Lo spostamento della sede aziendale.....	22
03.5. Il progetto di riqualificazione e ampliamento.....	23
04. Variante agli strumenti di pianificazione.....	32
04.1. La variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	32
04.2. La variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)	34
05. Verifica di coerenza dei contenuti del progetto di S.U.A.P.....	35
05.1. Premessa.....	35
05.2. Compatibilità del S.U.A.P. con il P.T.R. (Piano Territoriale Regionale).....	35
05.3. Consumo di suolo: integrazione del PTR ai sensi della LR n. 31 del 2014	42
05.4. Compatibilità del S.U.A.P. con il P.T.C.P. “Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”	45
05.5. Compatibilità del S.U.A.P. con il varco a rischio di occlusione del P.T.C.P.....	48
05.6. Compatibilità del S.U.A.P. con il P.G.T. “Piano di Governo del Territorio”	52
05.7. Compatibilità del S.U.A.P. con L.R. 31/2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”	54
06. Valutazione delle possibili alternative di localizzazione	55
07. Documentazione allegata.....	58

01. Inquadramento dei principali contenuti normativi dei S.U.A.P.

01.1. D.P.R. 160/2010 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive”

Lo Sportello Unico per le Attività produttive inquadrato legislativamente dagli articoli 23 e 24 del D.Lgs 112/98 dopo più di dieci anni dalla sua istituzione viene normato al Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'art. 38 comma 3 del decreto legge n. 112 del 2008 convertito con modificazioni dalla legge 133 del 2008) – G.U. n. 229 del 30 settembre 2010.

Il S.U.A.P. viene individuato quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esecuzione di attività produttive e di prestazione di servizi e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività.

Il S.U.A.P. inoltre assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le Amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico territoriale, del patrimonio storico-artistico o della tutela della salute e della pubblica incolumità.

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

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

01.2. Legge regionale 12/2005 “Legge per il Governo del Territorio”

Anche la Legge Regionale 12 dell'11 marzo 2005 al Capo II, art. 97 (Sportello Unico per le Attività Produttive) richiama le procedure relative ai progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive qualora questi risultino essere in contrasto con il P.G.T., rimandando a quanto previsto dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, integrandolo con le disposizioni di cui al medesimo articolo della “Legge sul Governo del Territorio”.

In particolare, si specifica che, alla Conferenza dei servizi, deve essere sempre convocata la Provincia ai fini della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale di coordinamento (art. 2).

In base all'art. 3 “non sono approvati i progetti per i quali la conferenza dei servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del P.T.C.P. o del P.T.R.”

01.3. Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Verifica di Assoggettabilità

L'allegato 1r contenuto nella DGR 9/761 del 10/11/2010 “modello metodologico procedurale organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi” specifica che per i progetti sottoposti a SUAP, se caratterizzati dall'utilizzo di piccole aree a livello locale, possano procedere attraverso ad una verifica di assoggettabilità alla VAS.

Nello specifico, il presente SUAP risulta rientrante nella seguente fattispecie:

a) SUAP ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determino l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori (punto 4.6 – Indirizzi generali)

La procedura completa di VAS sarà invece necessaria solo qualora l'autorità competente valuti che il progetto, produca impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

Nel procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS, il Rapporto Ambientale Preliminare valuta il progetto della struttura aziendale e la proposta di variante al PGT (Piano delle Regole); un unico procedimento in cui la VAS valuti congiuntamente l'iter e le soluzioni progettuali adottate, proponendo interventi mitigativi di natura ambientale/ecologica.

In funzione di questo, la Conferenza di Servizi per la verifica di assoggettabilità VAS stabilirà l'esclusione o meno dalle valutazioni ambientali non solo per il progetto ma anche per la variante al PGT, necessarie per il proseguo dell'iter.

02. Quadro conoscitivo del territorio comunale

02.1. Inquadramento territoriale

Il comune di Prevalle si colloca ai piedi delle Prealpi Bresciane Orientali, dove la Valle Sabbia perde i suoi connotati orografici per diventare pianura: il paese è collocato lungo la direttrice stradale della SS45bis, parallela all'antico naviglio grande bresciano, in una zona di passaggio fra Brescia, la Valle Sabbia e il Garda.

Il territorio comunale copre una superficie di 9,86 kmq, che dalla sponda del Chiede (circa 160 m slm) sale fino ai piedi del monte Budellone (mt 401), la cima più alta del territorio comunale: il confine amministrativo coincide nella zona più a nord con il crinale di questo rilievo, da cui scendo fino al fiume Chiese che costituisce il limite amministrativo orientale e meridionale e risalendo poi nella centuriazione delle campagne lungo il lato ovest del comune. L'intorno di Prevalle è costituito dai territori di Gavardo, Muscoline, Calvagese della Riviera, Bedizzole, Nuvolento e Paitone.

La popolazione che vi risiede è di 6.781 abitanti (al 01/01/2023) distribuiti nella grande conurbazione che, lungo l'asse principali di via Bonsignori, ha connesso quasi tutti gli antichi nuclei urbani: lungo tale direttrice e lungo la via Volta si concentrano la maggior parte dei servizi e delle attività commerciali, mentre nella zona nord del paese è insediato un esteso agglomerato produttivo, adiacente alla SP116 via Industriale.

Il toponimo Prevalle venne assegnato con Regio Decreto nel 1928 con cui vennero riuniti Goglione Sopra e Gogione Sotto, ossia i due comuni in cui era stato diviso l'antico paese.



02.2. Valori territoriali e caratteri essenziali dell'area oggetto di SUAP

Le analisi condotte sull'ambito interessato, hanno tenuto in considerazione il Quadro conoscitivo e di verifica di compatibilità della previsione del progetto a livello comunale (PGT vigente).

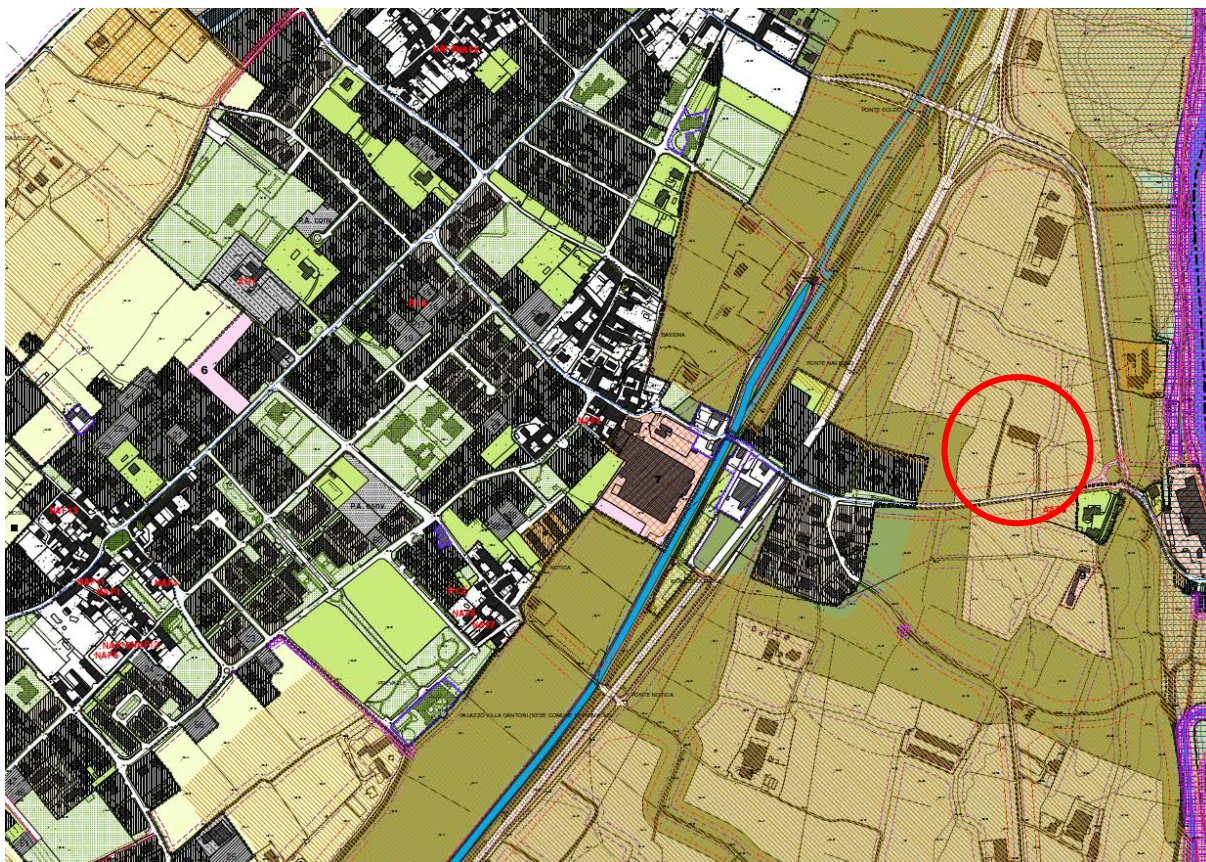
L'analisi strutturata sulla complessità del territorio e delle relazioni che il Comune instaura con il contesto, permette di definire e cogliere i caratteri essenziali di un ambito e i relativi valori territoriali in cui l'ambito stesso è inserito.

Nei successivi paragrafi si riporta la ricognizione della pianificazione a livello locale che sovracomunale per la verifica di coerenza del progetto di SUAP, a livello normativo e di contenuto.

Rispetto alle tematiche ambientali, sono stati raccolti e analizzati tutti i dati disponibili provenienti dagli enti territorialmente competenti comunali, provinciali e regionali.

Considerato che il Comune di Prevalle è dotato di PGT, per il quale è stata già completata la procedura di VAS sul Documento di Piano, (comprendente la descrizione dello stato dell'ambiente), per il seguente progetto di SUAP, si utilizzeranno parte delle indagini già effettuate per il PGT, con relativi aggiornamenti.

Nel P.G.T. l'area oggetto di SUAP è individuata nel Piano delle Regole tav. 6v "Ambiti del Piano delle Regole" quale "AAS – aree agricole di salvaguardia" all'interno del macro tematismo del sistema naturale ed agricolo e delle salvaguardie. Inoltre, l'area ricade anche negli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP e correttamente riportato in tavola.



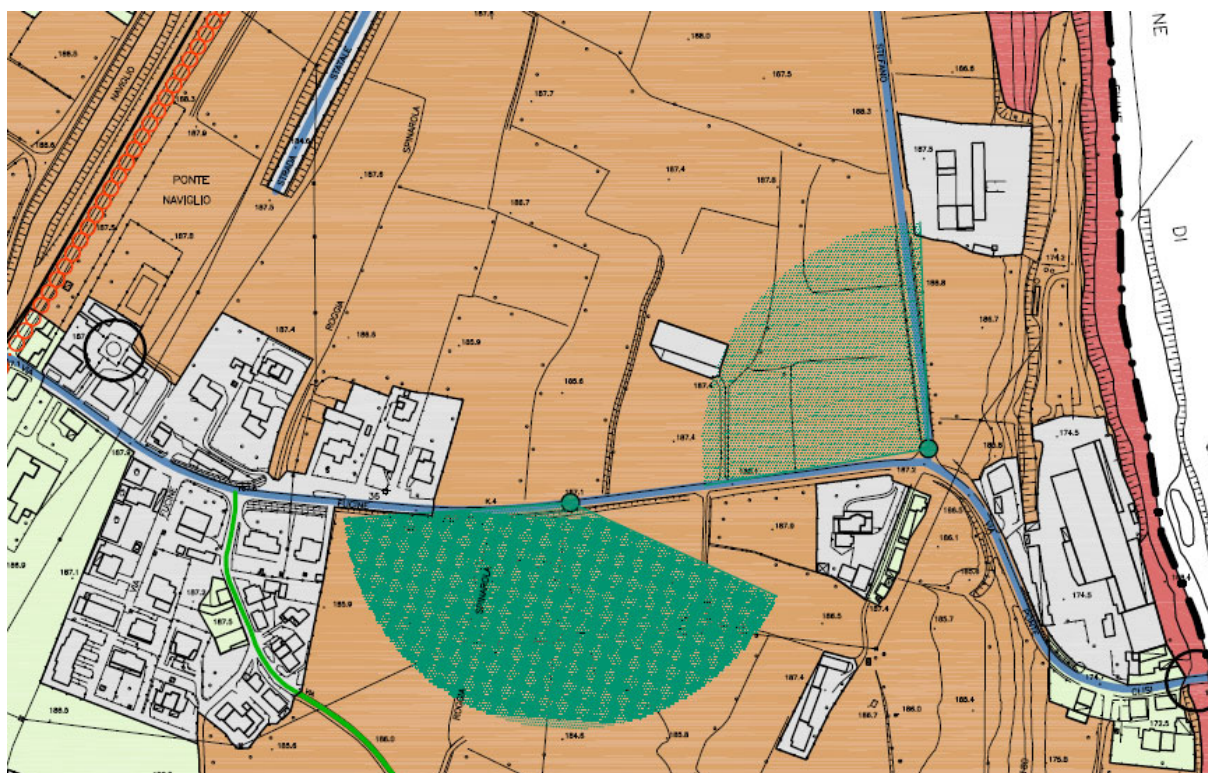
Estratto Piano delle Regole tav.6v "Ambiti del Piano delle Regole"

IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO E DELLE SALVAGUARDIE

-   AAS - Aree agricole di salvaguardia (art.40 NTA PdR)
-  Centrale idroelettrica
-  AS - Aree di salvaguardia (art.41 NTA PdR)
-  VC - Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale
-  Area fluviale
-   Ambiti agricoli di interesse strategico

Nella tavola delle classi di sensibilità del P.G.T. l'area è individuata parzialmente nella classe 4 - sensibilità paesistica alta mentre il fabbricato risulta essere individuato in classe 2 - sensibilità paesistica bassa.

Si nota anche che parzialmente l'area è interessata dai "coni ottici - ambiti della percezione" dal punto panoramico che si colloca nei pressi della rotatoria esistente all'incrocio tra la SP27 e la via Santo Stefano. Sotto si riporta l'estratto della tavola del Documento di Piano del PGT.



Estratto Documento di Piano tav. T05 PP "Sintesi delle classi di sensibilità paesistica"

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

- CLASSE 2 - SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA
- CLASSE 3 - SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
- CLASSE 4 - SENSIBILITA' PAESISTICA ALTA
- CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA

COMPONENTI DELLA PERCEZIONE

- PUNTI PANORAMICI
- CONI OTTICI - AMBITI DELLA PERCEZIONE
- VIABILITA' PRINCIPALE - ASSI D'ATTRAVERSAMENTO
- VIABILITA' LOCALE D'INTERESSE PAESISTICO
- PERCORSI CICLOPEDONALI

02.3. Provenienza urbanistica – proposta di attivazione del SUAP

La UVL Srl con la “domanda di convocazione della conferenza di servizi per insediamento di impianti produttivi in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT)” con nota prot. n.17694 del 13/12/2023 ha fatto specifica richiesta di avvio del procedimento di variante al piano urbanistico per l’ampliamento della struttura esistente a nord dell’area in oggetto.

La Giunta Comunale successivamente, con deliberazione n.95 del 14/12/2023, ha disposto l’avvio del procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/1990. L’istruttoria intrapresa dagli Uffici ha poi messo agli atti la messa a disposizione della seguente documentazione tecnica:

- la presente relazione di variante urbanistica al PGT
- rapporto ambientale preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS
- relazione agronomica e progetto di rete ecologica
- studio su traffico e viabilità
- relazione geologica ed idrogeologica funzionale alla variante del PGT
- asseverazione di congruità della variante alle previsioni di PGT – Allegato 6 (ex Allegato 15 DGR IX/2616/2011)
- progetto architettonico comprensivo di planimetria generale, piante, prospetti, sezioni e relazione tecnica;
- progetto sulla verifica del rispetto dei consumi energetici e fonti rinnovabili;
- progetto strutture e calcolo cementi armati;
- progetto impianto idrico-sanitario (acque meteoriche / acque bianche / acque nere);
- progetto di invarianza idraulica
- progetto elettrico;

02.4. Consumo di Suolo previsto dal P.G.T. vigente

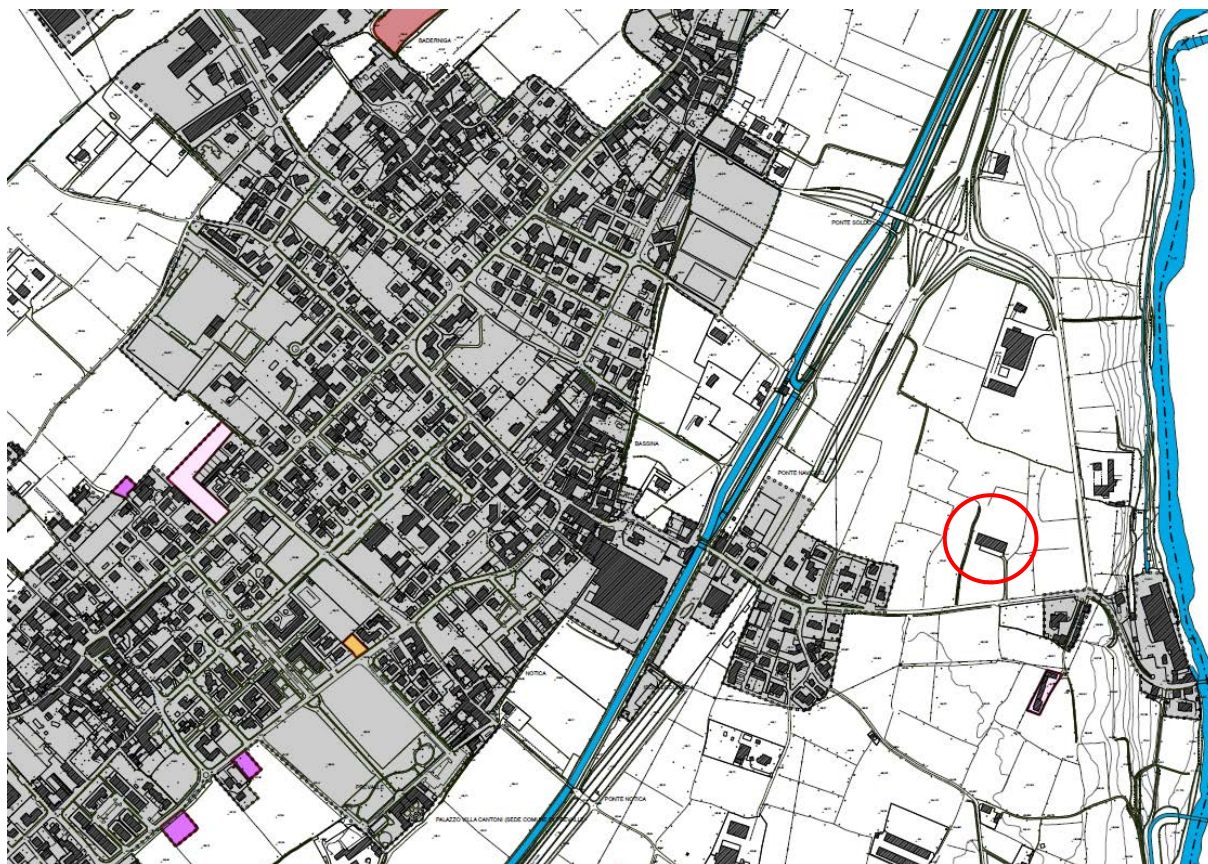
Il Documento di Piano del PGT vigente alla tav. 5v “Dimensionamento del Piano e Consumo di Suolo” individua tutte le aree che prevedono la trasformazione di suolo agricolo e ciò che negli anni sul territorio è già stato consumato. Nell’elaborato grafico approvato nel 2018 i dati riportati sono i seguenti:

- suolo urbanizzato: mq 2.499.071
- suolo urbanizzabile: mq 54.804

La proposta della UVL Srl avviene su suolo agricolo e si configura come una trasformazione di un fabbricato attualmente a destinazione agricola in produttivo con ampliamento in zona agricola del Piano delle Regole.

SUAP UVL Srl in variante al PGT
per modifica destinazione d'uso e ampliamento di fabbricato esistente
secondo le procedure di cui al DPR 7 settembre 2010 n. 160 già DPR 20 ottobre 1998 n. 447

Comune di Prevalle (Bs)



Estratto Documento di Piano tav. P.2.4 "consumo di suolo"

	Suolo urbanizzato al 31/12/2017: 2.499.071 mq
	Suolo urbanizzabile AdT del DdP residuo dal PGT vigente: 24.211 mq
	Suolo urbanizzabile Lotti liberi del PdR residuo dal PGT vigente: 12.358 mq
	Suolo urbanizzabile AdT del DdP introdotto con la variante al PGT: 13.490 mq
	Suolo urbanizzabile Lotti Liberi del PdR introdotto con la variante al PGT: 4.745 mq

03. Il progetto contemplato dal S.U.A.P.

03.1. Descrizione dei caratteri aziendali

L'azienda "U.V.L. S.R.L." ha sede legale in via Roma al civico n.46 nel Comune di Roè Volciano (BS).

L'azienda opera nel settore della produzione di prodotti chimici e zootecnici per l'agricoltura e veterinaria. All'interno dell'area dell'azienda, che occupa una superficie di circa 3000 mq, si trova uno stabile dove al primo piano sono ubicati gli uffici in cui si svolgono attività prettamente amministrative, contabili e commerciali.

A piano terra vi è un'area denominata "area di produzione" comprendente una zona di magazzinaggio dei prodotti biologici, stoccati separatamente da altri prodotti utilizzati e gli imballaggi che verranno utilizzati per il confezionamento dei prodotti. In questa area sono immagazzinate anche le campionature dei prodotti che vengono tenute in magazzino fino alla scadenza del prodotto in modo tale da poter essere analizzate in caso di problematiche riscontrate dai clienti. Adiacente a questi spazi, vi è l'area dove vengono pesati, miscelati ed insacchettati i prodotti con apposite attrezzature (miscelatori). Una volta pronti i sacchi vengono portati nel capannone adibito a magazzino dove i prodotti vengono imballati e stoccati per essere poi consegnati. Presente all'esterno un piazzale dove viene svolto il carico e scarico dei prodotti.

L'azienda è leader nello sviluppo e nella produzione di prebiotici, probiotici, simbiotici, fitoterapici dal 1977 e ha nella sua mission lo sviluppo dell'eccellenza e innovazione nel settore zootecnico con l'obiettivo di essere partner dell'allevatore con le migliori soluzioni nutrizionali personalizzate per lo sviluppo e la sostenibilità dell'allevamento.

sostenibilità Economica

Miglioramento della salute,
efficienza produttiva e riproduttiva
→ migliori prestazioni
→ maggiore redditività

sostenibilità Sociale

il benessere degli animali
→ sicurezza alimentare (NO
antibiotici)
→ Alimenti + sani
→ + salute per l' uomo

sostenibilità Ambientale

maggiore efficienza energetica della
nutrizione
→ Riduzione delle emissioni di
metano

Lo scopo continuativo è migliorare i modelli produttivi dei mangimi complementari grazie a un gruppo costantemente formato, impegnato in ricerca e sperimentazione focalizzandosi sull'innovazione tecnico scientifica e garantendo sia l'efficienza sia la sicurezza alimentare tramite la qualità delle soluzioni e della consulenza nutrizionale.

L'azienda opera nel seguente modo:

- ricerca, innovazione, e approccio produttivo zootecnico integrale, mettendo la ricerca al centro dell'attività per offrire prodotti all'avanguardia e investendo in innovazione per sviluppare

soluzioni che soddisfino le esigenze del mercato;

- sicurezza e tracciabilità: la sicurezza è una priorità assoluta in tutte le fasi della produzione, implementando i protocolli di tracciabilità per garantire la provenienza e la qualità dei prodotti;
- fornitori certificati collaborando solo con aziende che certificano la qualità attraverso controlli accurati e garantendo l'utilizzo solamente di ingredienti di alta qualità provenienti da fonti affidabili.

DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

Lo stabilimento della UVL ha una organizzazione strutturale tale da essere conforme alle indicazioni riportate nell'Allegato II del Reg. (CE) n. 1831/2003 che stabilisce i requisiti per l'igiene dei mangimi. Lo stabile è stato costruito in modo tale da garantire una buona libertà di movimento; le aree di lavorazione sono ampie, dotate di adeguata illuminazione, sia naturale che artificiale; i locali sono stati concepiti secondo uno schema e una progettazione tale da consentire una facile e adeguata pulizia. Nelle planimetrie dello stabilimento, sono indicate le differenti aree aziendali e zone di lavorazione.

Lo stabilimento è costituito da una superficie di tot mq 1600 inoltre vi sono tot 120 mq adibiti ad uffici.

Nello specifico lo stabile è suddiviso in:

1. zona dedicata al ricevimento delle materie prime e degli imballaggi;
2. zona adibita allo stoccaggio delle materie prime a temperatura ambiente;
3. zona dedicata allo stoccaggio MP Biologiche
4. zona adibita alla preparazione/confezionamento dei prodotti in polvere;
5. zona adibita alla preparazione/confezionamento dei prodotti liquidi
6. zona produzione/confezionamento prodotto Biologico
7. zona adibita allo stoccaggio dei prodotti finiti ed alla loro spedizione;
8. zona adibita allo stoccaggio dei campioni relativi ai prodotti di UVL;
9. zona spogliatoio;
10. zona wc/doccia
11. zona ripostiglio

La comunicazione tra un ambiente e l'altro è permessa attraverso porte costruite in materiale inalterabile e facile da pulire.

MAGAZZINO PRODOTTI

I prodotti (MP, Additivi, packaging) arrivano confezionati all'origine in sacchi, fusti, bigbag e sono posti direttamente in un magazzino dedicato previo controllo. Il controllo della conformità dei prodotti in fase d'ingresso in magazzino va effettuato prima della collocazione definitiva in stock. Il deposito e lo stoccaggio del materiale devono garantire l'individuazione dei diversi lotti giunti in azienda, per meglio

consentire la loro reperibilità e la gestione del FIFO.

All'interno del magazzino sono state identificate delle aree dedicate per categoria di prodotto, separando per quanto possibile le MP dai PF e dai chemicals. Il magazzino ha tutte le autorizzazioni necessarie alla gestione dei prodotti feed ed ha le seguenti caratteristiche:

- pavimento in cemento;
- raccordi pavimento/pareti, facilmente pulibili e lavabili per evitare ristagni di sporco;
- pareti realizzate con materiali durevoli, facilmente pulibili e adatti alle condizioni operative dell'area;
- illuminazione conforme alle esigenze di un corretto svolgimento delle operazioni coinvolte e delle attività di ispezione;
- punti segnalati di derattizzazione curati da azienda specializzata.

I prodotti sono trasferiti ai reparti di produzione tramite transpallet.

REPARTI PRODUTTIVI

Reparto polveri

è dotato di tre miscelatori di diversa capacità, dedicati per quanto possibile a famiglie di prodotto. In particolare, vi è una linea per i prodotti Zimoferment, una per i prodotti solubili o supporto destrosio in polvere ed una per i prodotti a base di sali minerali in polvere. Queste tre distinte linee produttive permettono l'assenza di contaminazioni incrociate. Inoltre, quando una sostanza contenuta in un prodotto finito può essere dannosa per una data specie o possa creare problemi qualitativi (es: odori, colori diversi) si effettua una pulizia della linea. Così come quando in un prodotto non devono essere presenti lieviti vivi, si procederà a pulire la linea per evitarne la contaminazione. Inoltre, recentemente sono stati introdotti dei prodotti biologici e per questi vi è un miscelatore dedicato per evitare contaminazioni crociate. Nel caso in cui il miscelatore del BIO fosse guasto, si lavora il prodotto in un altro miscelatore dopo accurata pulizia. Il riempimento dei miscelatori avviene previo scarico delle mp su una tramoggia. I miscelatori sono dotati di filtri di aspirazione polveri.

I tempi di miscelazione sono definiti per famiglia di prodotto. L'omogeneità della miscela è verificata periodicamente tramite test analitici.

Reparto liquidi

Per i prodotti liquidi vitaminici vi è una linea produttiva completamente separata in un altro locale. Le MP e gli additivi pre-pesati vengono portati in reparto dove sono diluiti in acqua dentro un miscelatore a pale. In seguito, sono confezionati in bidoncini in PET. L'impianto è sottoposto a lavaggio in accordo ad apposito programma.

03.2. Inquadramento catastale e dati stereometrici

L'area oggetto di intervento è individuata alla sez. NCT Fg.5 mapp.79-3476-80. Di seguito si riporta un estratto dal Geoportale della Provincia di Brescia con individuato il perimetro del SUAP.

La parte di mappale 80 escluso dal perimetro di SUAP è impegnata per area di compensazione ecologica.



Il progetto di SUAP si svilupperà secondo le seguenti superfici.

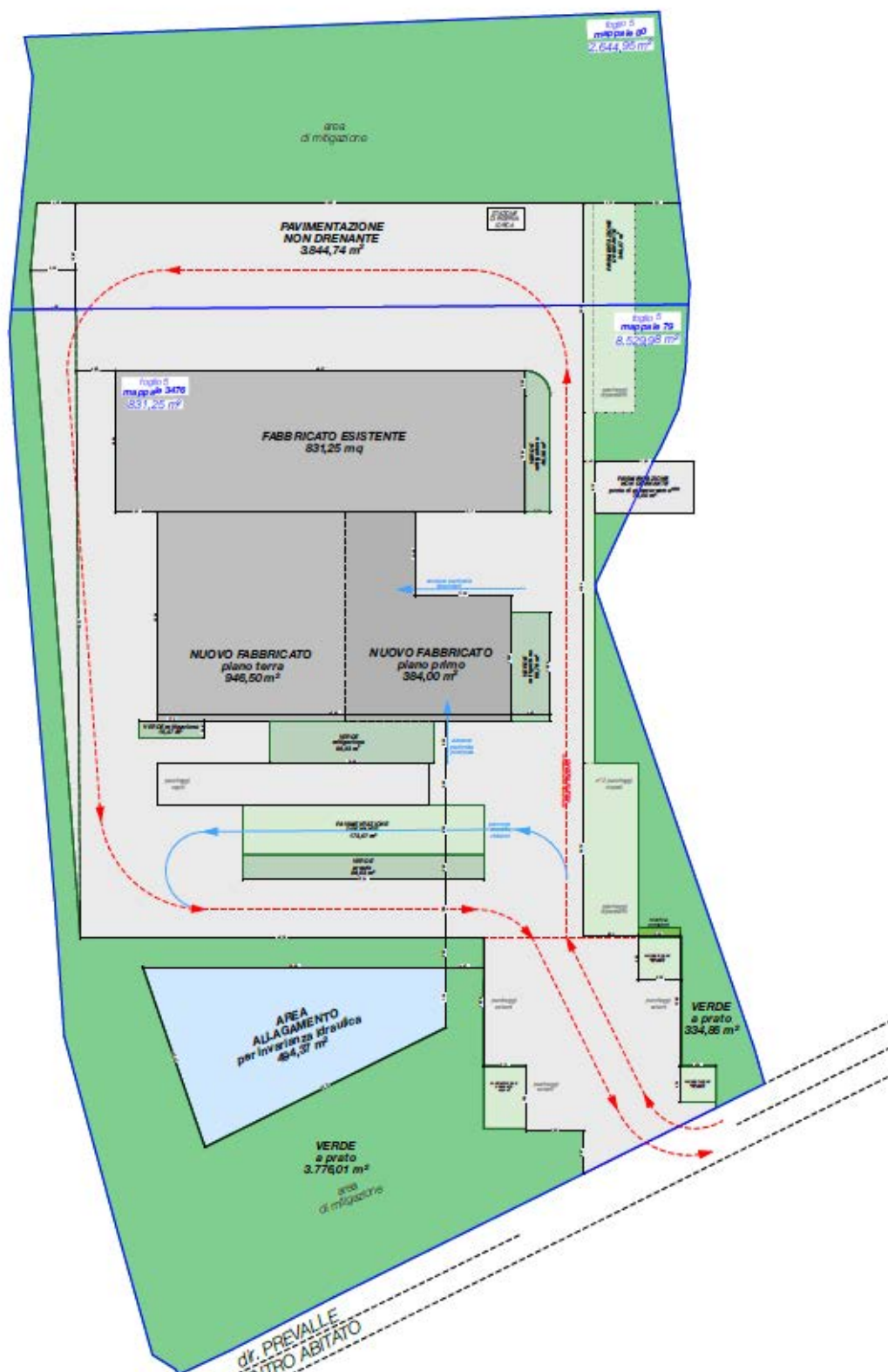
SUAP UVL Srl in variante al PGT
per modifica destinazione d'uso e ampliamento di fabbricato esistente
secondo le procedure di cui al DPR 7 settembre 2010 n. 160 già DPR 20 ottobre 1998 n. 447

Comune di Prevalle (Bs)

stato di fatto			
	superficie fondiaria	superficie coperta	SLP
mappale 79	8.529,98		
mappale 80	2.644,95		
mappale 3476	831,25	831,25	831,25
totale	12.006,18	831,25	831,25

stato di progetto			
	superficie fondiaria	superficie coperta	SLP
mappale 79	8.529,98	946,50	1.307,50
mappale 80	2.644,95		
mappale 3476	831,25	831,25	831,25
totale	12.006,18	1.777,75	2.161,75

Comune di Prevalle (Bs)



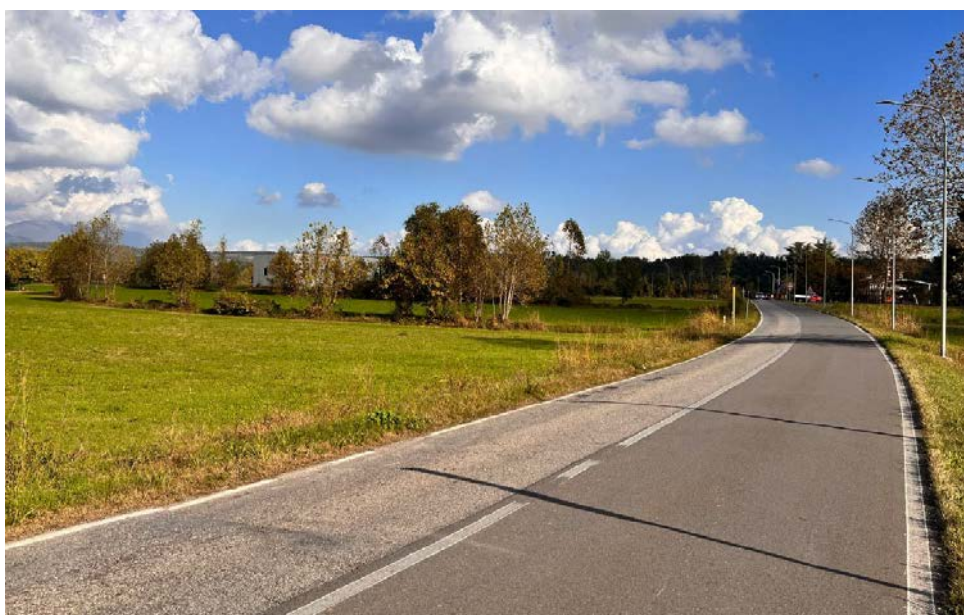
progetto architettonico - estratto "A-tavola15 – parametri edilizi e urbanistici"

03.3. Documentazione fotografica

Di seguito si riportano alcune fotografie del fabbricato esistente dismesso e delle aree ad esso connesse.



vista del fabbricato da sud



vista della strada provinciale (via Fucine) che proviene da est verso la rotatoria che collega con la SS45bis



vista della strada provinciale SP27 (via Fucine) che si colloca a sud del fabbricato



vista del fabbricato dalla strada provinciale (via Fucine)



vista ravvicinata del fabbricato in disuso da sud-est



vista del fabbricato da nord



vista del fabbricato con il vaso appartenente al RIM che segna il confine ovest della proprietà



vista del fabbricato dalla strada proveniente dallo svincolo della SS45bis (via Santo Stefano)



vista del fabbricato da ovest dalla via Fucine (SP27)



vista del fabbricato da sud in corrispondenza della strada di accesso



vista del fabbricato da sud in corrispondenza della strada di ingresso

03.4. Lo spostamento della sede aziendale

UVL Srl ha programmato lo spostamento dell'azienda dalla sede attuale al comune di Prevalle, e specificatamente sull'area in oggetto, per i seguenti motivi:

- 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;
- riqualificare un'area e l'attuale fabbricato, elemento avulso nel paesaggio agricolo di Prevalle e in disuso ormai da quasi vent'anni

Inoltre, 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.

03.5. Il progetto di riqualificazione e ampliamento

UVL Srl con il presente procedimento di SUAP ha intenzione di agire principalmente su tre aspetti progettuali di riqualificazione:

1. architettonica: l'attuale fabbricato e il futuro ampliamento, una volta realizzato, doneranno al paesaggio un'architettura che valorizza l'ingresso al comune di Prevalle data l'elevata qualità progettuale in relazione sia ai materiali che alla cura dei prospetti e delle sistemazioni esterne;
2. urbanistica: le sistemazioni esterne e la cura dei margini dell'area permettono di riqualificare un'area che attualmente si presenta in stato di abbandono, anche sotto il profilo agricolo. L'intervento nel suo complesso riqualifica l'area e offre un'opportunità di sviluppo per l'azienda e per il territorio;
3. ecologica/paesistica: il progetto di rete ecologica e mitigazione paesistica mira a riqualificare e implementare gli aspetti ecologici valorizzando l'esistente e compensando quanto viene consumato dalla nuova edificazione secondo il principio dell'invarianza ecologica. Realizzate le mitigazioni, anche il verde avrà la sua rilevanza nel processo di inserimento paesistico della nuova sede

viste dell'area di intervento con le mitigazioni ambientali previste dal progetto



vista dall'alto



vista dalla via Fucine (SP27) delle mitigazioni ambientali su lato ovest



vista dalla via Santo Stefano delle mitigazioni ambientali su lato est

SUAP UVL Srl in variante al PGT
per modifica destinazione d'uso e ampliamento di fabbricato esistente
secondo le procedure di cui al DPR 7 settembre 2010 n. 160 già DPR 20 ottobre 1998 n. 447

Comune di Prevalle (Bs)



vista dall'alto in direzione nord



vista dall'alto in direzione ovest dove è ben visibile l'area di compensazione ecologica posta a nord del SUAP

SUAP UVL Srl in variante al PGT
per modifica destinazione d'uso e ampliamento di fabbricato esistente
secondo le procedure di cui al DPR 7 settembre 2010 n. 160 già DPR 20 ottobre 1998 n. 447

Comune di Prevalle (Bs)



vista dall'alto in direzione sud dove è ben visibile l'area di compensazione ecologica posta a nord del SUAP



vista dall'alto in direzione est



vista dell'ingresso con le mitigazioni ambientali

viste ravvicinate del progetto



SUAP UVL Srl in variante al PGT
per modifica destinazione d'uso e ampliamento di fabbricato esistente
secondo le procedure di cui al DPR 7 settembre 2010 n. 160 già DPR 20 ottobre 1998 n. 447

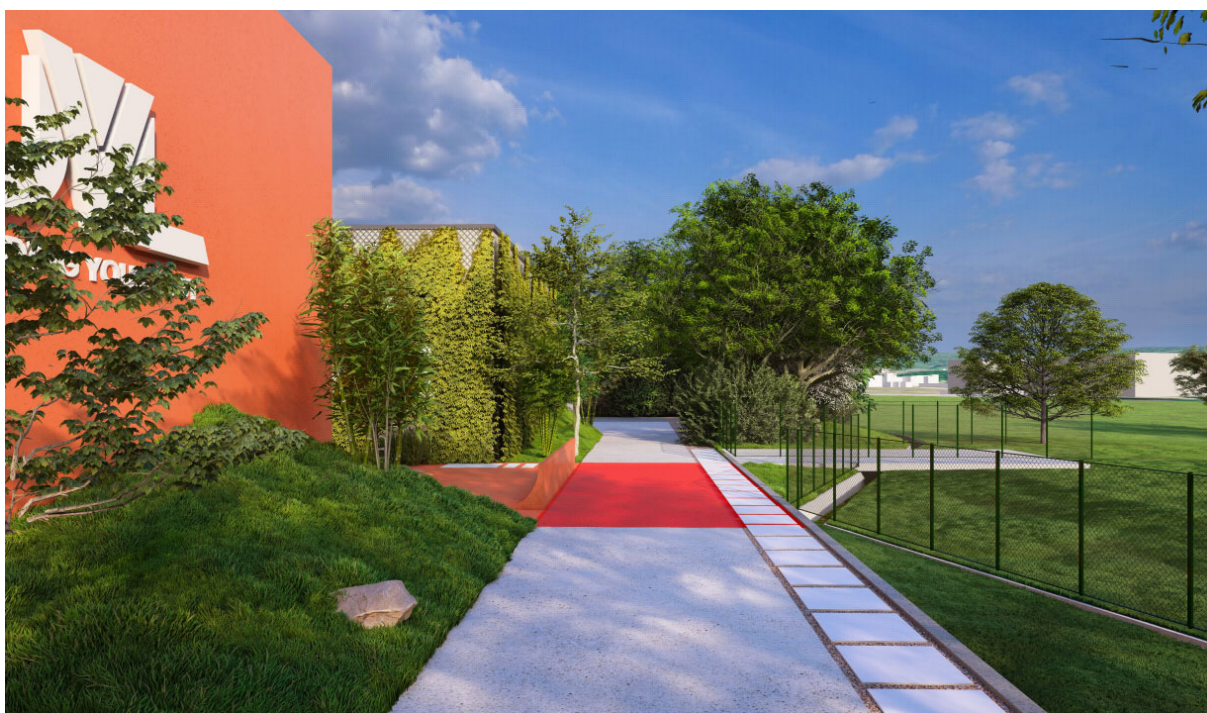
Comune di Prevalle (Bs)



SUAP UVL Srl in variante al PGT
per modifica destinazione d'uso e ampliamento di fabbricato esistente
secondo le procedure di cui al DPR 7 settembre 2010 n. 160 già DPR 20 ottobre 1998 n. 447

Comune di Prevalle (Bs)





SUAP UVL Srl in variante al PGT
per modifica destinazione d'uso e ampliamento di fabbricato esistente
secondo le procedure di cui al DPR 7 settembre 2010 n. 160 già DPR 20 ottobre 1998 n. 447

Comune di Prevalle (Bs)



04. Variante agli strumenti di pianificazione

04.1. La variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

La nuova struttura edilizia in relazione alle esigenze aziendali evidenziate nel paragrafo precedente ed evincibili dai disegni tecnici allegati alla presente relazione, necessita della presentazione di S.U.A.P. in variante allo strumento urbanistico vigente (PGT).

Il presente procedimento di SUAP, quindi, richiede ufficialmente che la variante contempli la possibilità di:

- 1) cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente, attualmente a destinazione agricola
- 2) aumento della SLP (dell'esistente capannone a destinazione agricola di mq 831,25). fino ad una SLP complessiva di mq 2.161,75 (SLP in aumento pari a mq 1.330,50) ai fini di permettere l'ampliamento necessario all'attività produttiva;
- 3) modifica dell'azonamento con individuazione nella tavola 6v "Ambiti del Piano delle Regole" apposito retino di "ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva" con perimetro e dicitura "SUAP UVL Srl";
- 4) la modifica delle NTA del Piano delle Regole all'art. 34 "ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva", in cui al punto 34.2 "ambiti sottoposti a norme particolari" viene aggiunto il comma 7) come di seguito riportato:

- **S.U.A.P. UVL Srl**

Per il comparto appositamente perimetrato nelle tavole del Piano delle Regole, è stabilito quanto di seguito.

Indici urbanistici

- superficie territoriale del SUAP: mq 10.016
- SLP massima ammissibile: mq 2.161,75 compresa quella del fabbricato esistente
- superficie coperta massima ammissibile: mq 1.777,75
- Hmax: esistente;

Modalità di attuazione: il comparto è da attuarsi mediante Sportello Unico per le Attività Produttive di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e art. 97 della LR 12/2005

Destinazioni d'uso ammesse: quelle dichiarate negli elaborati grafici di progetto del SUAP

Attività di lavorazione escluse: tutte quelle non dichiarate negli elaborati grafici di progetto del SUAP

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: definiti in sede di approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 97 comma 5-bis della LR 12/2005, tenendo conto di quanto stabilito dall'art. 19.2 delle NTA del Piano delle Regole

Di seguito un estratto della tavola 6v “Ambiti del Piano delle Regole” variata in cui viene inserito il perimetro del SUAP con il cambio di destinazione urbanistica dell’area che viene identificata quale “ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva”



Estratto Piano delle Regole tav.6v “Ambiti del Piano delle Regole” variata

04.2. La variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

I mappali di proprietà sui quali si attua l'intervento (fg.5 mapp.79-80p.-3476) vanno stralciati dagli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico individuati nella tav 5.2 sez. M del PTCP vigente per un totale di mq 10.016



Estratto PTCP – aree oggetto di stralcio dagli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

05. Verifica di coerenza dei contenuti del progetto di S.U.A.P.

05.1. Premessa

Le analisi condotte sull'ambito interessato hanno tenuto in considerazione il Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento con la pianificazione sovraordinata e locale: a livello regionale (P.T.R.), a livello provinciale (P.T.C.P.) e a livello comunale (P.G.T.).

L'analisi strutturata sulla complessità del territorio e delle relazioni che il Comune instaura con il contesto, permette di definire e cogliere i caratteri essenziali di un ambito e i relativi valori territoriali in cui l'ambito stesso è inserito.

Nei seguenti paragrafi si riporta la ricognizione degli strumenti sovraordinati per la verifica di coerenza del progetto di SUAP, sia a livello normativo che di contenuto.

In particolare, rispetto alle tematiche ambientali, sono stati raccolti e analizzati tutti i dati disponibili provenienti dagli enti territorialmente competenti comunali, provinciali e regionali.

Il quadro ambientale si è avvalso anche dei dati desunti dal PGT vigente (Documento di Piano - VAS), in quanto ritenuti utili per il seguente progetto di SUAP.

Come supporto all'analisi preliminare e propedeutica alla procedibilità del progetto, è stato predisposto il documento ricognitivo e di indirizzo per le aree produttive; l'intervento è ammesso in quanto il P.G.T. individua l'area in oggetto quale "Comparti soggetti a piano attuativo vigente o già previsti dal PRG previgente".

05.2. Compatibilità del S.U.A.P. con il P.T.R. (Piano Territoriale Regionale)

Il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Regionale, documento fondamentale di programmazione delle politiche per la salvaguardia e lo sviluppo del territorio.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di pianificazione territoriale regionale in Regione Lombardia.

Il PTR è uno strumento composito che ha nel Documento di Piano l'elemento cardine di riferimento; ciascuno degli elaborati che lo compongono svolge una precisa funzione e si rivolge a specifici soggetti ovvero è di interesse generale.

La pianificazione locale può definire il proprio scenario strategico di riferimento e promuovere specifiche politiche a livello locale, trovando nel PTR la sintesi di tutte le politiche, le strategie e le principali azioni che già sono in campo alla scala regionale, nazionale ed europea.

Il PTR contiene solo alcuni elementi di immediata operatività, in quanto generalmente la sua concreta attuazione risiede nella traduzione che ne verrà fatta a livello locale, e che la L.R. 12/2005 ha fortemente responsabilizzato nel governo del territorio.

Inoltre, il PTR fornisce agli strumenti di Pianificazione locale la visione di insieme e l'ottica di un quadro di riferimento più ampio, permettendo di riconoscere alla scala locale le opportunità emergenti e aprendosi ad una visione che abbraccia l'intera regione - e va ben oltre - ovvero gli elementi di attuazione derivanti da rischi diffusi o da fenomeni alla macro-scala.

Il Piano Territoriale Regionale è strutturato in diverse sezioni che rispondono all'esigenza di un piano di natura contestualmente strategica e operativa, in una logica flessibile, di integrazione tra politiche, obiettivi e strumenti attuativi.

La forma innovativa del Piano deriva anche dalla sua natura "incrementale" ed è finalizzata ad accogliere i contenuti che dal nucleo iniziale si integreranno con i successivi aggiornamenti, così come i differenti livelli di dettaglio richiesti dal diverso grado di approfondimento necessario per ciascun tema.

Le sezioni di cui si compone il Piano sono:

- Presentazione
- Documento di Piano
- Piano Paesaggistico Regionale
- Strumenti operativi
- Sezioni tematiche
- La Valutazione Ambientale del PTR

Nel **Documento di Piano** del **PTR**, vengono proposti orientamenti per la pianificazione comunale (par.1.5.7), gli indirizzi per il riassetto idrogeologico del territorio (par.1.6) l'identificazione di alcuni temi territoriali che Regione Lombardia riconosce come di rilevanza sovraregionale (par.1.7).

È l'elaborato di raccordo tra tutte le altre sezioni del Piano poiché definisce gli obiettivi di sviluppo socioeconomico individuando 3 macro-obiettivi (principi ispiratori dell'azione di Piano con diretto riferimento alle strategie individuate a livello europeo e nell'ambito della programmazione regionale generale) e 24 obiettivi di Piano.

Gli obiettivi - in stretto legame con l'analisi SWOT (analisi dei punti di forza, di debolezza, opportunità e minacce), che in apertura del Documento descrive il quadro di riferimento e le dinamiche in atto - costituiscono un riferimento centrale da condividere per la valutazione dei propri strumenti programmatori e operativi. Nel Documento di Piano la declinazione degli obiettivi, con contestuale

definizione delle relative linee d'azione, è effettuata sia dal punto di vista tematico, in relazione a temi individuati dallo stesso PTR (ambiente, assetto territoriale, assetto economico/produttivo, paesaggio e patrimonio culturale, assetto sociale) sia dal punto di vista territoriale (sulla base dell'individuazione di sistemi territoriali considerati come chiave di lettura del sistema relazionale a geometria variabile ed integrata, che si attiva e si riconosce spazialmente nel territorio: Sistema Metropolitano, della Montagna, Pedemontano, dei Laghi, della Pianura Irrigua, del Po e dei Grandi Fiumi).

La duplice declinazione degli obiettivi è volta a favorire una più immediata lettura, da parte delle programmazioni settoriali e a facilitare la costruzione degli altri strumenti di pianificazione, a fronte della valenza di quadro di riferimento per tutte le altre programmazioni riconosciuta al PTR ai sensi dell'art. 20 della LR 12/05.

In coerenza con gli obiettivi determinati, il Documento di Piano definisce (art. 19, comma 2 lett. B della LR 12/05) le linee orientative dell'assetto del territorio regionale identificando gli elementi di potenziale sviluppo e di fragilità che si ritiene indispensabile governare per il perseguimento degli obiettivi.

Per tale individuazione il Documento di Piano, pur riconoscendo e rimandando a piani e normative di settore, effettua identificazioni specifiche e talora puntuali in considerazione della loro valenza strategica a livello regionale.

La definizione degli orientamenti è costruita in riferimento agli obiettivi prioritari di interesse regionale, identificati ai sensi dell'art. 19, comma 2 lett. B della legge 12/05:

- poli di sviluppo regionale,
- zone di preservazione e salvaguardia ambientale
- infrastrutture prioritarie.

In base ai disposti di cui all'art. 20 della L.R. 12/05, il Documento di Piano nella sezione dedicata agli effetti del PTR, esplicita la sua valenza di "quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, parchi..." richiamando gli strumenti operativi che possono nel concreto creare sinergie tra le programmazioni locali e il sistema degli obiettivi del PTR. Il sistema degli obiettivi costituisce pertanto un riferimento centrale attraverso il quale piani o programmi, locali e di settore, devono confrontarsi con i contenuti del PTR, considerare la propria coerenza nel perseguire gli obiettivi e individuare concretamente strumenti efficaci di azione ad implementazione di quelli già definiti dal PTR. Il Documento di Piano determina quindi effetti diretti e indiretti la cui efficacia, in relazione al perseguimento degli obiettivi è valutata attraverso il sistema di monitoraggio del Piano e l'Osservatorio permanente della programmazione territoriale previsto dalla L.R. 12/05.

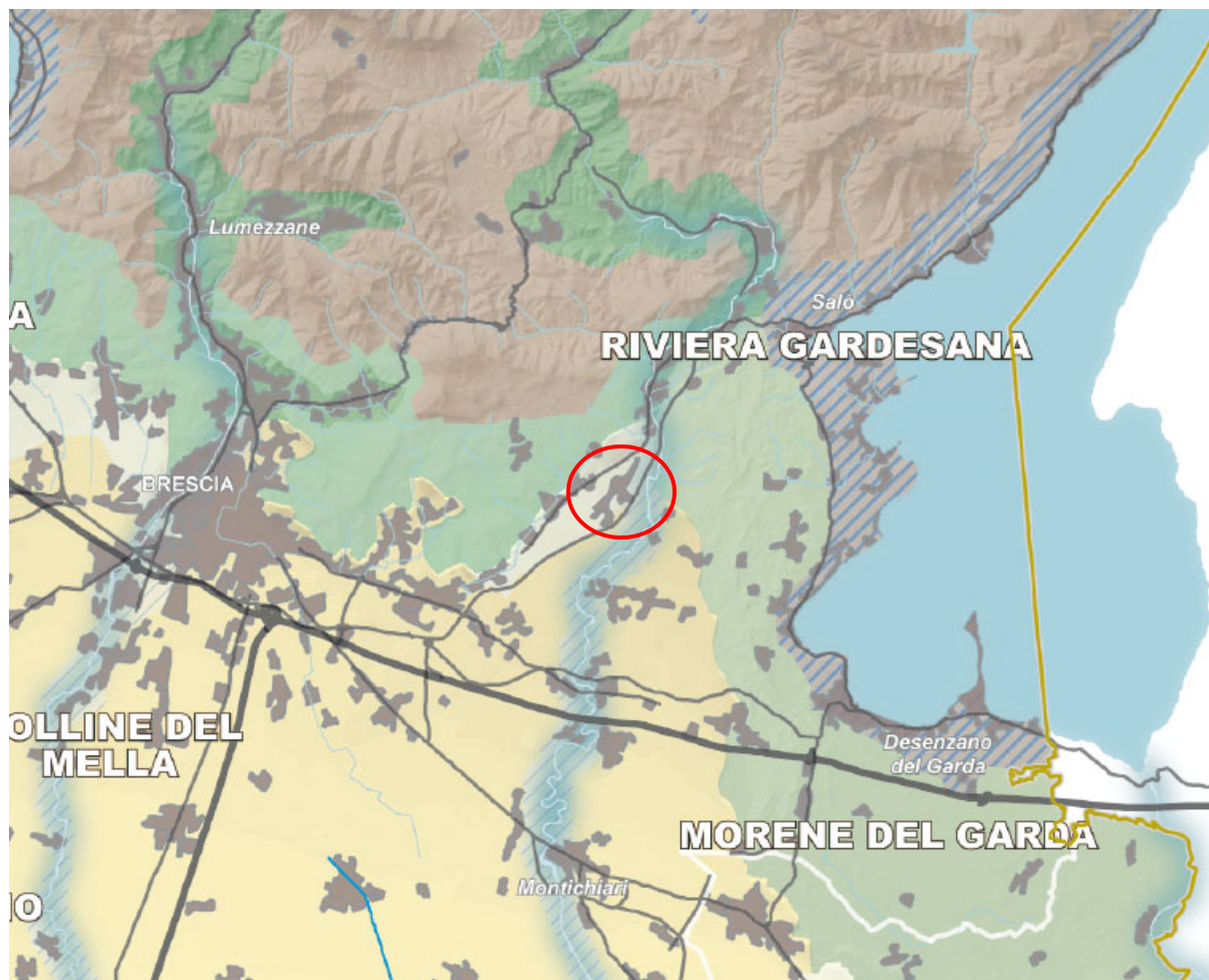
Dal punto di vista paesaggistico la sezione specifica **PTR – Piano Paesaggistico** contiene numerosi elaborati che vanno a definire le letture dei paesaggi lombardi e dentro le quali è opportuno che, da

subito, il Comune cerchi di collocarsi, individuando l'unità tipologica di paesaggio e l'ambito geografico di appartenenza, la presenza di particolari tutele di carattere paesaggistico o ambientale che lo riguardano direttamente o indirettamente, la segnalazione di fenomeni diffusi di degrado o tendenza al degrado paesaggistico rilevati a livello regionale per particolari territori e che come tali dovranno poi essere oggetto di specifica attenzione comunale.

Il territorio di Prevalle, come evidenziato nella "Tavola A- Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio", si trova immerso nell'ambito geografico "15 - Riviera gardesana e Morene del Garda".

L'unità tipologica di paesaggio che interessa il territorio è quella della fascia della alta pianura (**paesaggi delle valli fluviali escavate**), che il PPR descrive come segue:

La grande fascia urbanizzata dell'alta pianura ha le sue principali rotture di continuità in corrispondenza delle fasce fluviali che incidono il territorio in direzione meridiana. Sono varchi derivati dagli approfondimenti dei fiumi alpini e prealpini e che costituiscono ambiti a sé stanti rispetto ai piani sopraelevati dell'alta pianura urbanizzata.



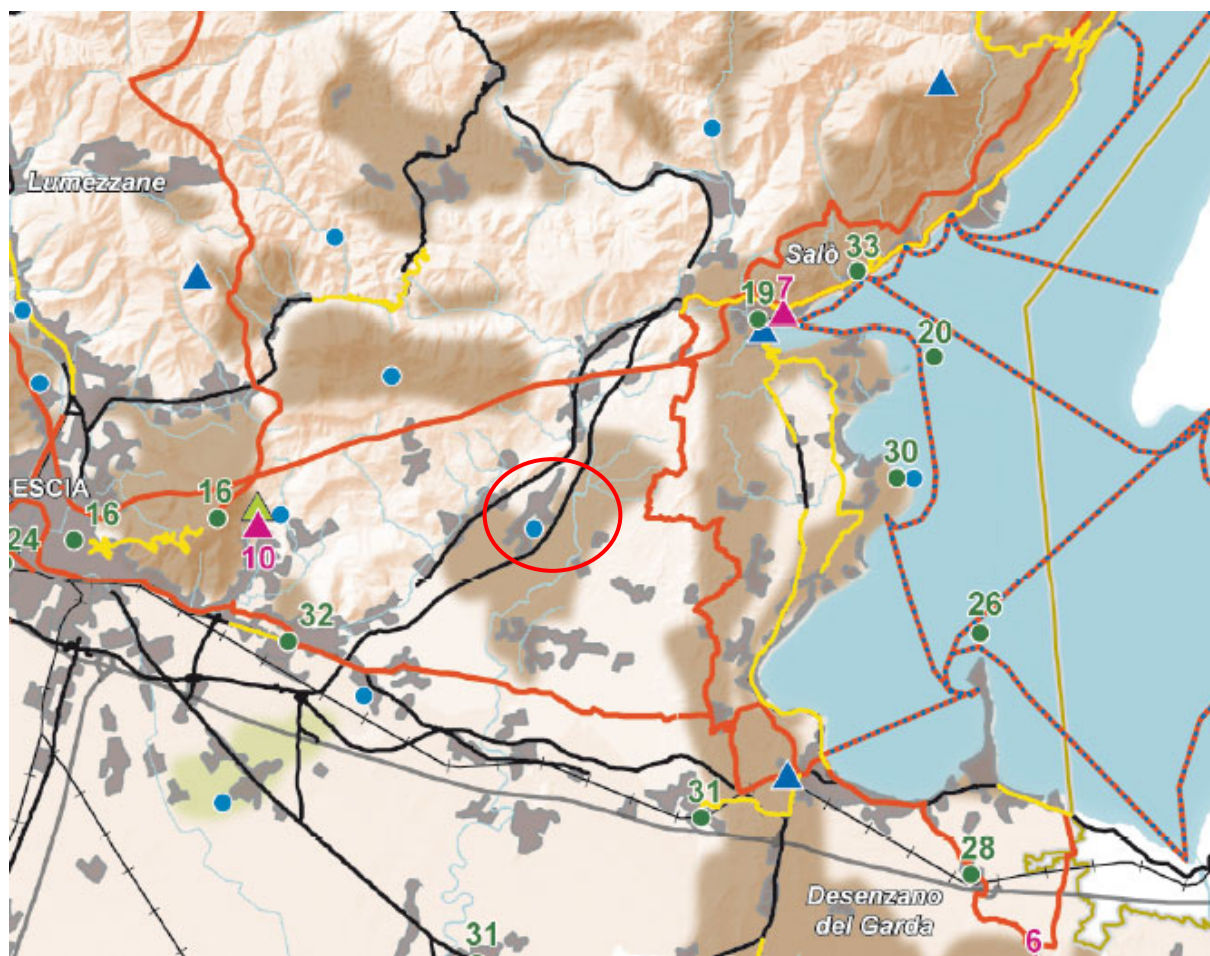
Estratto PPR - Tavola A- Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

Fascia alta pianura

- ➔   Paesaggi delle valli fluviali scavate
-   Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

La “Tavola B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico”, individua un elemento specifico sul territorio di Prevalle, il cosiddetto “buco del frate”, la più importante tra le numerose cavità che sono presenti nel cosiddetto "Carso Bresciano" che si estende nei territori montuosi dei comuni che vanno da Botticino a Gavardo passando per Rezzato, Mazzano, Nuvolera, Nuvolento, Paitone e Prevalle.

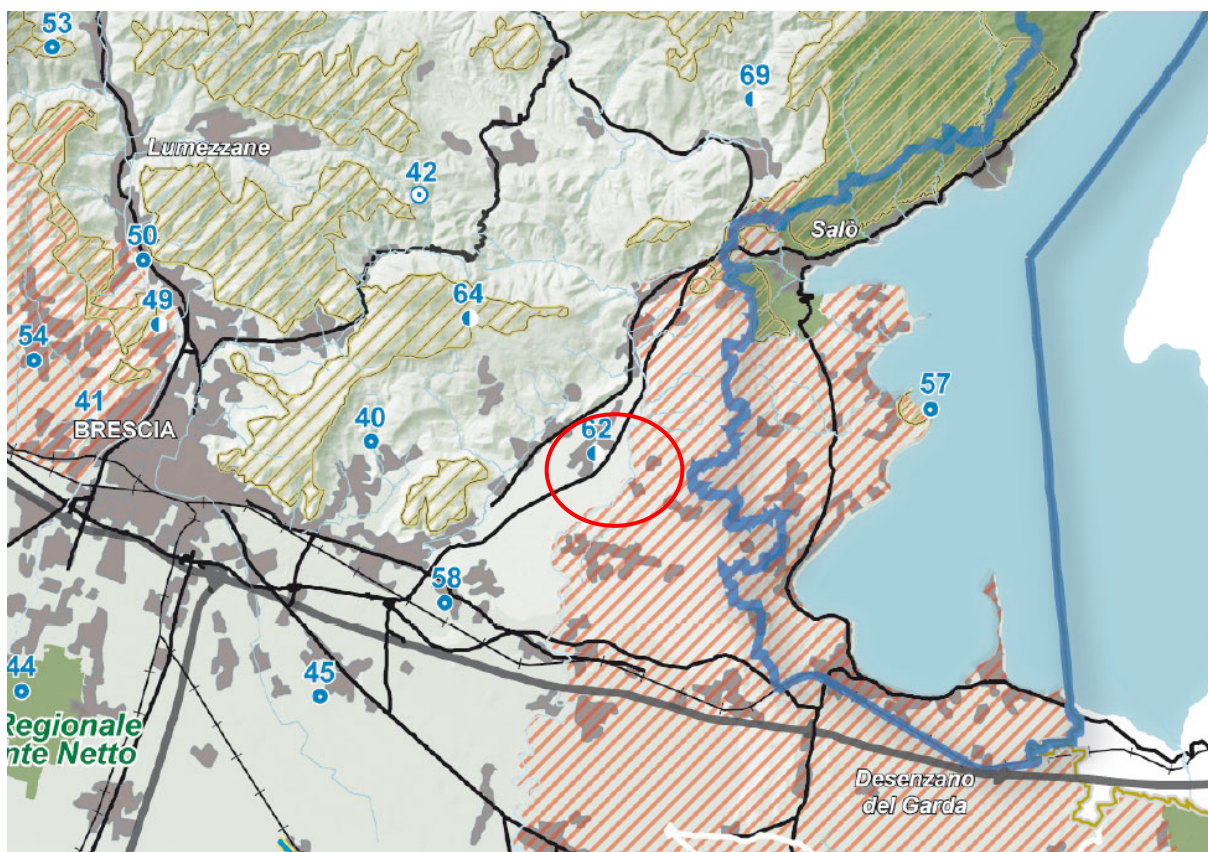
Comune di Prevalle (Bs)



Estratto PPR - Tavola B- Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

- | | | |
|--|--|--|
| | | Luoghi dell'identità regionale |
| | | Paesaggi agrari tradizionali |
| | | Geositi di rilevanza regionale |
| | | Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità |

La “Tavola D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale” comprende i geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico (buco del frate) disciplinato dall’art.22 c.3 delle NTA e gli ambiti di criticità (valle del Chiese) assoggettato agli indirizzi di tutela – Parte III del PTR



Estratto PPR - Tavola D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

-   Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
-  Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
-  Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
-  Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
-  Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
-   Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]

Analizzato il PTR attraverso gli indirizzi per la tutela del paesaggio, è possibile affermare che il presente progetto di SUAP non altera o interferisce con alcun elemento individuato sul territorio di Prevalle, garantendo quindi la compatibilità con analisi ed obiettivi della pianificazione regionale.

05.3. Consumo di suolo: integrazione del PTR ai sensi della LR n. 31 del 2014

L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della LR n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018. Ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019). I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

Il documento **Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo** costituisce lo strumento operativo più importante quale riferimento per l'adeguamento dei piani (PTCP, PTM, PGT).

I criteri riguardano:

1. la soglia di riduzione del consumo di suolo, la stima dei fabbisogni
2. i criteri di qualità per l'applicazione della soglia
3. i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT
4. i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana, il monitoraggio del consumo di suolo

Il progetto di Integrazione del PTR è stato elaborato sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli: è stata stimata l'offerta insediativa derivante dalle previsioni urbanistiche dei PGT e la domanda potenziale di abitazioni nel medio-lungo periodo. L'eccedenza di offerta ha orientato la determinazione della soglia di riduzione del consumo di suolo.

La soglia di riduzione del consumo di suolo è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali degli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della LR n. 31 del 2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale.

In base alla LR n. 31 del 2014 alla Regione è affidato il compito di promuovere l'obiettivo della rigenerazione quale politica per la riduzione del consumo di suolo all'interno degli strumenti di governo del territorio.

Il progetto di Integrazione del PTR, indica i criteri per individuare, nella Carta del consumo di suolo del PGT, le Aree della rigenerazione, ovvero le aree residenziali e non residenziali (già utilizzate da attività economiche) interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale/prevalente o degrado ambientale e urbanistico.

In questo senso i Comuni:

- adeguano il PGT per recepire la soglia di riduzione del consumo di suolo indicata dal PTR a scala provinciale o dalla Provincia per ciascun Ato o per il singolo Comune o insieme di Comuni. Per

svolgere questa azione di governo del territorio le amministrazioni locali utilizzano gli strumenti che il PTR mette a disposizione a partire dalle caratteristiche specifiche dell'Ambito di appartenenza, dalle analisi della struttura e delle qualità ambientali, agronomiche, paesaggistiche del territorio e di qualità dei suoli, così come indicate nelle tavole del piano. L'adeguamento degli strumenti urbanistici avviene attraverso i criteri stabiliti dal PTR, le modalità per il calcolo del fabbisogno comunale per la residenza e per le altre funzioni urbane, nonché la redazione della Carta del consumo di suolo del PGT secondo criteri omogenei e condivisi;

- attivano i processi di rigenerazione urbana diffusa nel territorio di competenza e partecipano o attivano strumenti di programmazione negoziata. L'adozione di tali strumenti assicura loro la priorità nei finanziamenti regionali, come prevede l'articolo 4 della LR 31/2014 e comporta gli incentivi e le facilitazioni procedurali stabilita dalla Giunta regionale;
- concorrono, in collaborazione con le Province e la Città Metropolitana, alla verifica dell'attuazione del PTR in riferimento alla politica di riduzione del consumo di suolo per verificarne efficacia e valutarne gli effetti finali e concreti sul territorio;
- restituiscono a Regione e Province/CM i dati per il monitoraggio del consumo di suolo

Come indicato dal punto 2 lettera b-bis del comma 2 dell'art.19 della LR 12/05, il PTR declina i criteri di contenimento del consumo di suolo alla scala d'ambito, con specifico riferimento agli elementi di caratterizzazione evidenziati nella fase di analisi.

Le tavole 06 della revisione del PTR per l'adeguamento della LR 31/2014 costituiscono apparato documentale di riferimento per la declinazione dei criteri d'ATO da parte dei PTCP/PTM, ma anche dei PGT per il proprio specifico territorio, nel processo di adeguamento alla LR 31/2014.

Prevalle rientra nell'Ambito Territoriale Omogeneo delle **"Riviera gardesana e morene del Garda"** del quale il PTR offre la seguente descrizione:

L'indice di urbanizzazione dell'ambito (11,0%) è allineato all'indice provinciale (11,6%).

Pur in presenza di indici di urbanizzazione non elevati, derivanti dalla scarsa disponibilità di suolo utilizzabile, la condizione critica della conurbazione posta lungo le sponde del lago è efficacemente descritta dall'indice del suolo utile netto della tavola 05.D1.

La qualità dei suoli è elevata nelle porzioni moreniche peri-lacuali, dove sono presenti le colture di pregio della riviera (limonaie del Garda, oliveti, vigneti, frutteti) (tavola 05.D3 e tavola 02.A3).

Nella porzione morenica sono presenti le maggiori previsioni di consumo di suolo, a destinazione prevalentemente residenziale (tavola 04.C2), che accentuano i caratteri di erosione e dispersione delle aree

libere. Gli areali di Salò e Desenzano costituiscono l'epicentro delle potenzialità di rigenerazione, che può assumere un interesse di rilievo regionale in virtù del ruolo svolto dal territorio nel sistema turistico regionale (areali n°18 - tavola 05.D4).

In tutta la porzione morenica, laddove sono maggiori le pressioni insediative e i conflitti tra sistema sono più deboli i livelli di tutela ambientale (tavola 05.D2).

In questa condizione, la riduzione del consumo di suolo deve essere effettiva, al fine di contenere le pressioni insediative indotte dalla vocazione turistica dei luoghi.

Le politiche di rigenerazione saranno attivabili anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR per gli areali di rilevanza sovralocale di interesse strategico (areali n° 18 - tavola 05.D4), da dettagliare e sviluppare anche attraverso processi di co-pianificazione (Regione-Provincia-Comuni).

La riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione devono essere declinate, anche, rispetto alle gerarchie territoriali dell'ambito e dei poli di gravitazione (Desenzano sul Garda, Salò), con applicazione dei criteri generali dettati dal PTR per le necessità di assetto territoriale (insediamento di servizi o attività strategiche e di rilevanza sovralocale).

La ripartizione della soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo può essere differenziata anche rispetto al ruolo svolto nel sistema turistico locale. L'obiettivo primario della politica di riduzione del consumo di suolo deve rimanere quello della tutela dei caratteri paesistici rivieraschi, investiti da intensi processi urbanizzativi, e della produzione agricola di pregio dell'areale.

La porzione centrale dell'ATO è ricompresa nella zona A (pianura ad elevata urbanizzazione) di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011. In tale porzione la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale.

Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione del tessuto urbano dovranno comunque partecipare, più che altrove, alla strutturazione di reti ecologiche locali, anche attraverso la restituzione di aree libere significative.

La porzione meridionale dell'ATO è ricompresa nella zona B (pianura) di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011. La regolamentazione comunale in materia dovrebbe prevedere incentivi per la realizzazione di edifici che rispondano ad elevati livelli di prestazione energetica, al fine di contenerne le emissioni conseguenti.

Attualmente il comune di Prevalle non ha ancora adeguato il proprio strumento urbanistico ai nuovi dettami del PTR ma in questa fase può essere effettuata una prima verifica di compatibilità del progetto di SUAP allo strumento regionale.

05.4. Compatibilità del S.U.A.P. con il P.T.C.P. “Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”

Unitamente al Piano territoriale Regionale, il PTCP costituisce un primo livello di analisi effettuato sul contesto di area vasta che consente di identificare, nel quadro di riferimento, il sistema urbano indagato con maggiore specificazione come un sistema insediativo sviluppatosi in ambito rurale e che gravita sulla terza corona dei comuni che trovano in Brescia il loro recapito principale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, detta le *linee di indirizzo per lo sviluppo sostenibile* e che il SUAP recepisce.

Con Delibera di approvazione del Consiglio Provinciale n° 21 del 22 aprile 2004, il Consiglio Provinciale ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia (P.T.C.P.). Con successiva Delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31/03/2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP alla LR 12/2005.

Il Consiglio Provinciale con l'adeguamento alla LR 12/2005 oggetto della variante adottata nel 2009, ha rilevato ulteriori elementi da tenere in considerazione ai fini di un più completo ed efficace adeguamento del PTCP alle esigenze del territorio.

Con l'approvazione del 13 giugno 2014 del nuovo PTCP e pubblicazione sul BURL nel dicembre dello stesso anno, la Provincia di Brescia ha quindi introdotto diverse novità, alcune delle quali di rilevante interesse per la pianificazione comunale, tra le quali:

- la normativa attuativa e la cartografia sono state riviste complessivamente e semplificate;
- sotto il profilo insediativo si è proceduto al riordino degli interventi sovracomunali dando priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla razionalizzazione delle aree produttive sovracomunali e al contenimento del consumo di suolo;
- relativamente alle infrastrutture si è provveduto all'aggiornamento del quadro previsionale adottato nel 2009;
- in adeguamento al PTR si è provveduto all'individuazione del sistema rurale-paesistico-ambientale. La Rete Ecologica Regionale (RER) è stata declinata nella **Rete Ecologica Provinciale (REP)** mentre il PPR è stato oggetto di focus specifici sulle unità di paesaggio (Garda, Iseo e Idro);
- si è provveduto ad un generale **riordino ed individuazione degli ambiti agricoli di interesse strategico** mettendo a sistema il lavoro effettuato nel 2008 in collaborazione coi Comuni con l'esigenza del contenimento del consumo di suolo voluto dalla Regione.

Nel PTCP, gli ambiti agricoli strategici sono normati dall'art.75 delle NTA il quale li definisce come *“insieme delle aree di fatto utilizzate per l'attività agricola e quelle, comunque libere da edificazioni e infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola, ad esclusione delle attività forestali. Essa* (l'individuazione

delle aree strategiche) discende dall'interazione tra la fertilità dei suoli, le componenti dominanti di uso agricolo e la rilevanza socioeconomica e turistico-ricreativa delle attività agricole nei macrosistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna"

All'art.76 "Criteri e modalità per l'individuazione delle aree agricole a livello comunale" punto 1 poi si precisa che "I comuni all'atto della redazione del PGT individuano le aree destinate all'attività agricola nel rispetto degli ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP, con la facoltà di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti sulla base di oggettive risultanze alla scala locale ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR 12/05".

Al punto 3 dello stesso articolo si afferma anche che "il Piano delle Regole individua e caratterizza le aree destinate all'agricoltura sulla base di un approfondito studio dei caratteri del tessuto rurale produttivo comunale, sia negli aspetti socio-economici e culturali che in quelli territoriali, ambientali, naturalistici e paesaggistici, complementari e integrativi alla funzione produttiva agricola".

Analizzando la cartografia del P.T.C.P. in relazione all'area in oggetto, si registra che:

1) nella tavola 5.2 sez. M, questa viene individuata quale

- "ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico"
- ricadente nel "corridoio ecologico primario a bassa/media antropizzazione in ambito planiziale"

2) nella tavola 4 sez. E Rete Ecologica Provinciale, appartiene a:

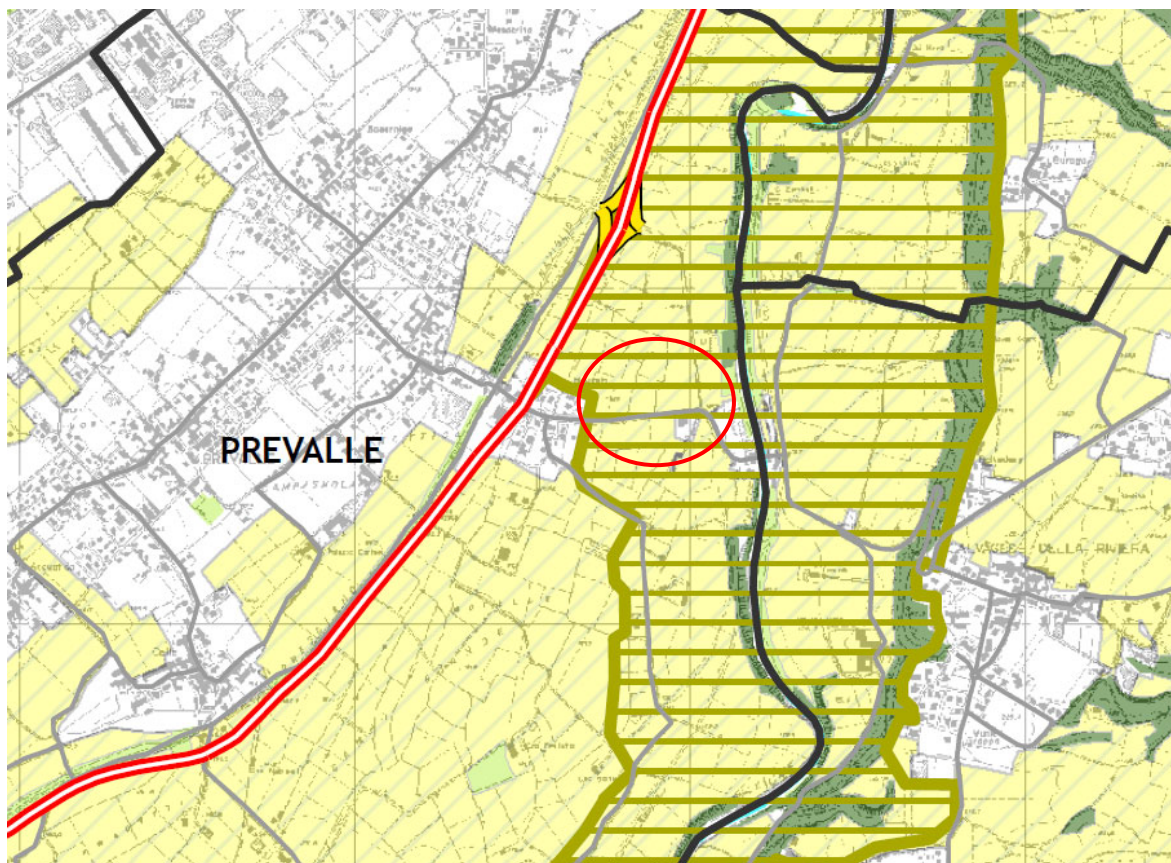
- ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa
- corridoio ecologico primario a bassa/media antropizzazione in ambito planiziale
- varchi insediativi di supporto alla rete ecologica

È necessario, perciò, lo stralcio dell'area dagli ambiti agricoli strategici con apposita variante al PTCP.

Per questo motivo vi sono:

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



AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)
-  Alpeggi
- # Controdeduzione osservazione n° 345/2014/140/1
- Ambiti di valore ambientale-naturalistico**
- | | | |
|--|--|---|
|  Parchi nazionali |  PLIS | |
|  Parchi regionali |  Riserve naturali | |
|  Parchi naturali |  Sic |  ZPS |
-  Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano
-  Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale
-  Ecosistemi acquatici (DUSAF)
-  Boschi (DUSAF e PIF)
-  Aree sterili
-  Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica
-  Laghi

Estratto PTCP - Tavola 5.2 sez. M – Ambiti destinati all'attività di interesse agricolo strategico

05.5. Compatibilità del S.U.A.P. con il varco a rischio di occlusione del P.T.C.P.

Il PTCP riporta al suo interno, come descritto nella sezione precedente, anche lo studio e il progetto della rete ecologica sul territorio provinciale bresciano. La cartografia è suddivisa in 5 sezioni (dalla "A" alla "E") in cui sono individuati graficamente tutti gli elementi della rete alla scala 1:50.000, compresi i varchi RER e REP. A corredo vi è anche una dettagliata normativa al capitolo IV delle NTA (da art.42 ad art.58) in cui vengono definiti gli indirizzi per la salvaguardia e implementazione della rete ecologica. Allegato a questo documento vi è inoltre l'"Allegato IV alla normativa: repertorio dei varchi insediativi di supporto alla rete ecologica" in cui su ortofoto i varchi vengono meglio identificati in termini spaziali alla scala 1:10.000.

Il "varco a rischio di occlusione" è generalmente un'area naturale o agricola libera da edificazioni o scarsamente edificata che collega aree più estese che presentano caratteristiche di naturalità di una certa rilevanza. Per questo motivo si configura come un elemento che deve essere preservato da pressioni insediative che possano interferire sulla funzionalità ecologica del territorio.

L'art.52 delle NTA del PTCP distingue due tipologie differenti di varchi:

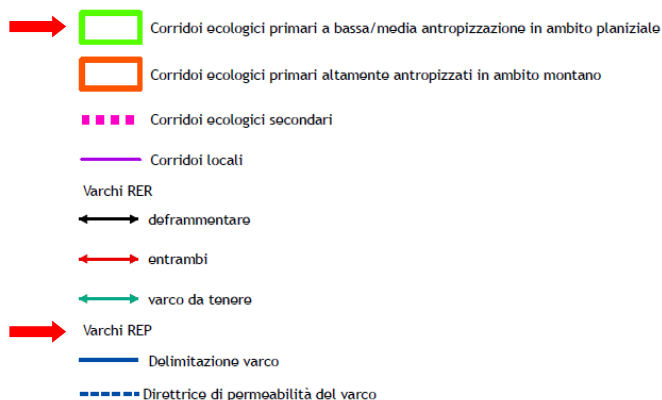
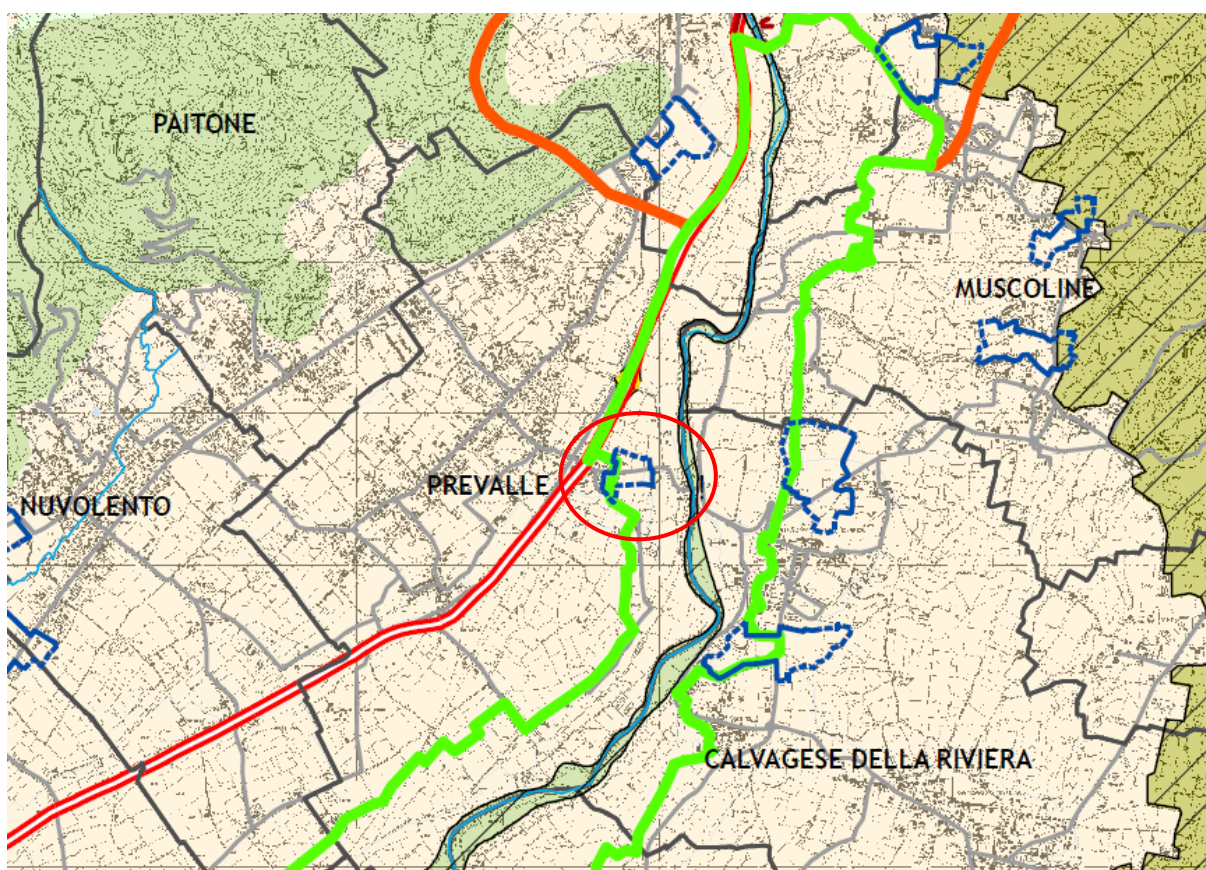
- a) varchi lineari di livello regionale e provinciale: i varchi rappresentano situazioni particolari in cui la permeabilità ecologica di aree interne ad elementi della Rete Ecologica Regionale (o ad essi contigue) viene minacciata o compromessa da interventi antropici, quali urbanizzazione, realizzazione di importanti infrastrutture, creazione di ostacoli allo spostamento delle specie biologiche. I varchi sono pertanto identificabili con i principali restringimenti interni ad elementi della rete oppure con la presenza di infrastrutture medie e grandi all'interno degli elementi stessi, dove è necessario mantenere (evitando ulteriori restringimenti della sezione permeabile presso le "strozzature"), nel primo caso, o ripristinare (nel caso di barriere antropiche non attraversabili), nel secondo, la permeabilità ecologica;
- b) varchi areali di livello provinciale: sono elementi areali localizzati in corrispondenza di spazi non interessati da urbanizzazione o infrastrutturazione caratterizzati da una forte pressione insediativa all'intorno che rischia di occludere la continuità attualmente esistente degli elementi della rete ecologica e della rete verde.

Per tali ambiti, sempre allo stesso articolo, si prescrivono vari indirizzi, tra cui il mantenimento e/o la deframmentazione di tali varchi al fine di limitare il consumo di suolo e/o mitigare gli effetti determinati dalla presenza di infrastrutture o insediamenti che interrompano la continuità ecologica del territorio.

Il comma c) poi esplicita che all'interno di un varco a rischio di occlusione massimo il 10% di tale area può essere occupata da nuove edificazioni, evitando così saldature dell'urbanizzato.

Nel caso specifico del SUAP in oggetto, analizzando la cartografia (di cui si riporta sotto uno stralcio, emerge che l'area di proprietà è interessata da:

- corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito planiziale, dato dalla presenza del fiume Chiese che scorre poco distante e che rappresenta un elemento di naturalità rilevante;
- varco REP con i confini di delimitazione (margini chiusi) e le direttrici di permeabilità (margini aperti)



Estratto PTCP - Tavola 4 sez. E - Rete ecologica provinciale

In merito a questa tematica si rimanda agli approfondimenti specifici eseguiti nello studio agronomico e di rete ecologica.

VARCO N. 128

-  Delimitazione del varco
-  Diretrice di permeabilità
-  Corridoi Rete ecologica provinciale
-  Confini comunali
-  Confine provinciale



Estratto PTCP - allegato IV alla normativa: REPERTORIO DEI VARCHI INSEDIATIVI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA

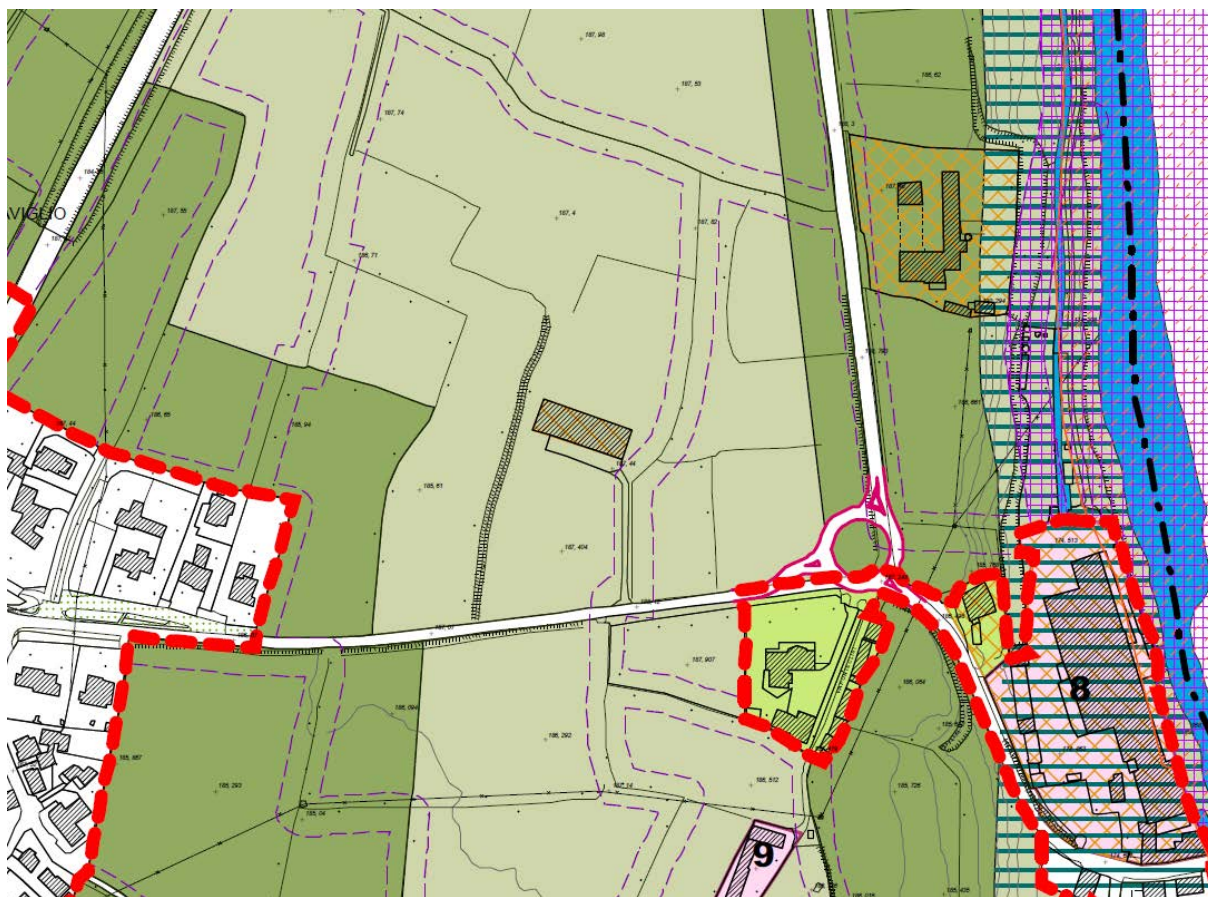
05.6. Compatibilità del S.U.A.P. con il P.G.T. “Piano di Governo del Territorio”

Il procedimento di SUAP ha il compito di verificare la compatibilità del progetto presentato dalla ditta UVL Srl con le previsioni dello strumento urbanistico vigente in cui sono contenute le indicazioni di governo del territorio.

Gli estratti allegati alla presente relazione mettono in evidenza l'area nella cartografia di riferimento sia del Documento di Piano che del Piano delle Regole; di seguito se ne riportano le descrizioni.

Documento di Piano – Previsioni di Piano (tav. 3v)

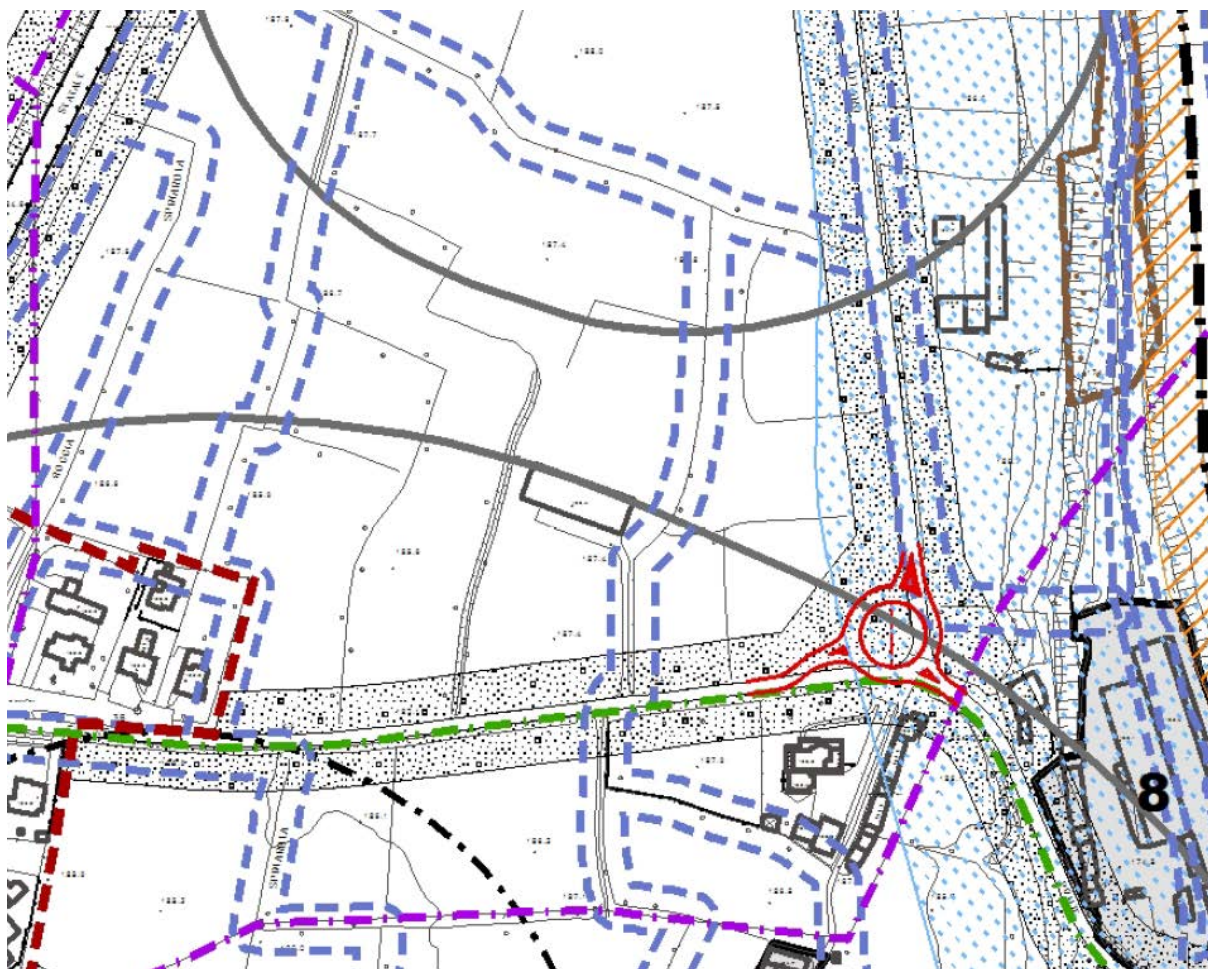
- l'area ricade in “aree agricole di salvaguardia” ed è interessata da “linee di arretramento per le fasce di rispetto del RIM” su confine est
- il fabbricato esistente viene individuato quale “aree di degrado urbano”



Documento di Piano – Sistema dei Vincoli (tav. T01 DdP)

sull'area oggetto di SUAP insistono i seguenti vincoli:

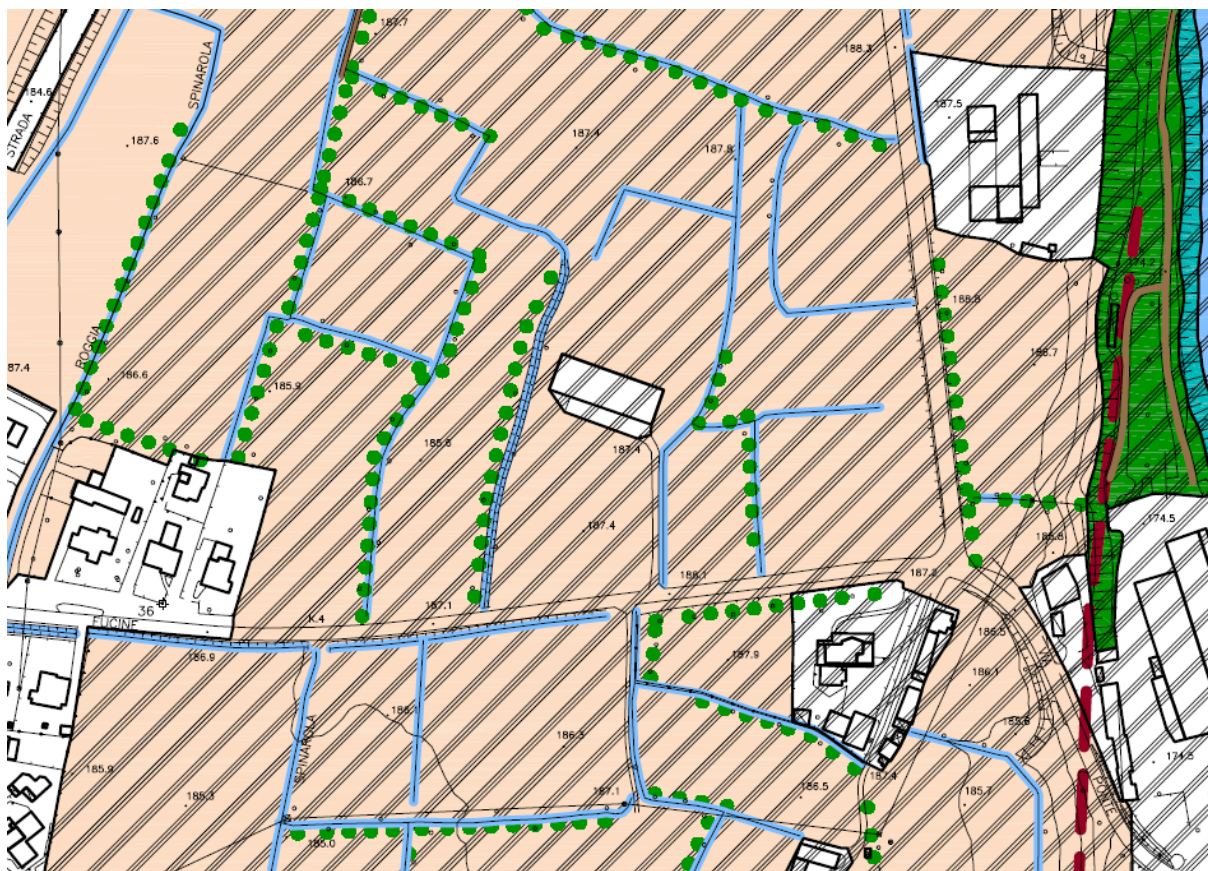
- rispetto stradale per la porzione a sud a confine con la SP27
- fascia di polizia idraulica (RIM) su confine est
- rispetto allevamenti zootecnici per buona parte del mappale 79 e totalmente per il mappale 3476 (edificio)



Piano Paesistico Comunale – componenti del paesaggio fisico naturale ed agrario (tav. T01 PP)

sull'area oggetto di SUAP insistono i seguenti elementi:

- seminativi e prati in rotazione
- canali irrigui
- filari
- aree agricole di valenza paesistica



Dalla valutazione desunta dalla cartografia di piano, è possibile affermare che il progetto di S.U.A.P. è congruo con quanto stabilito dalle analisi e dagli obiettivi del PGT vigente.

05.7. Compatibilità del S.U.A.P. con L.R. 31/2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”

Il 1° dicembre 2014 Regione Lombardia ha approvato la nuova legge sulla riduzione del consumo di suolo che promuove la riqualificazione degli spazi già urbanizzati per ridurre il consumo di suolo agricolo e non ancora edificato. Dall'entrata in vigore della legge i Comuni non hanno più la possibilità di approvare varianti ai PGT che prevedano un ulteriore consumo di suolo; entro 30 mesi le previsioni edilizie oggi contenute nella pianificazione urbanistica vigente devono consolidarsi, ovvero vengono congelate in attesa della revisione dei PGT, in applicazione della nuova legge. Il Piano Territoriale Regionale, i Piani Territoriali delle Province e i PGT dei Comuni dovranno successivamente adeguarsi entro termini prefissati ai contenuti della norma. Il presente procedimento di SUAP in variante è compatibile con gli obiettivi della legge regionale in quanto il progetto rientra nella casistica della riqualificazione del suolo degradato contemplato dalla normativa.

Per queste motivazioni, il SUAP rispetta ed è congruo con le disposizioni della L.R. 31/2014.

06. Valutazione delle possibili alternative di localizzazione

La società UVL Srl, prima di richiedere ufficialmente l'avvio del procedimento di SUAP in variante al PGT ha verificato se nelle zone individuate quali "produttive" del territorio vi fossero strutture esistenti da recuperare.

L'indagine è stata focalizzata sul mercato dei fabbricati dismessi; questa ricerca ha dovuto tenere conto di alcuni parametri con i quali successivamente verificare la fattibilità dell'operazione:

- **LA LOCALIZZAZIONE**

la disposizione dell'area rispetto all'importante arteria di collegamento poco distante (SS45bis) permette una connessione viabilistica efficiente. Inoltre, la vicinanza all'uscita della strada statale che si trova a circa 800mt permette che il traffico indotto non incida sul territorio di Prevalle con l'attraversamento dell'abitato di eventuali mezzi pesanti

- **STRUTTURE ADEGUATE ALL'ATTIVITÀ**

per migliorare l'attività, per UVL Srl è necessario che i nuovi spazi siano funzionali con quanto richiede la normativa e adeguatamente dimensionati per la parte di stoccaggio, produttiva, amministrativa e di ricerca e formazione;

Inoltre, il geom. Danilo Catterina (responsabile Ufficio Tecnico) con protocollo Area Edilizia Urbanistica del 13 maggio 2024 ha eseguito apposito "Atto di ricognizione per l'individuazione di aree produttive alternative ai sensi art. 8 comma 1 dpr n. 160/2010" nel quale si afferma che:

"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

[...]

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."

07. Documentazione allegata

La presente relazione è parte integrante di una documentazione che compone il progetto di SUAP e che di seguito viene elencata:

- A) progetto architettonico
- B) progetto strutturale
- C) documentazione impianto meccanico
- D) documentazione impianto elettrico
- E) relazione geologica e geotecnica
- F) valutazione previsionale di impatto acustico
- G) progetto di invarianza idraulica
- H) rispetto requisiti Vigili del Fuoco / progetto antincendio
- I) rapporto ambientale preliminare
- L) piano di sicurezza e coordinamento in fase di progettazione
- M) relazione di variante urbanistica
- N) relazione agronomica e progetto di rete ecologica
- O) relazione geologica e idrogeologica finalizzata alla variante urbanistica
- P) relazione su traffico e viabilità e progetto nuova viabilità

Prevalle, marzo 2025

Arch. Alessandro Peli
coordinatore componente urbanistica

.....