

DOMANDA DI APPROVAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA
IN ZONA AMBITO PRODUTTIVO

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE: PRIX QUALITY SPA.

PROGETTISTA: Arch. Stefano Bacciolo



INDICE

PREMESSA	4
1. INQUADRAMENTO.....	6
1.1. Localizzazione territoriale	6
1.2. Identificazione catastale	8
1.3. Analisi degli strumenti urbanistici	9
1.4. Paesaggio	15
2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO	16
2.1. Edificio commerciale	16
2.2. Opere di pubblica utilità	17

PREMESSA

La presente relazione urbanistica descrive il procedimento di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) in variante al Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Chiari, ai sensi della LR 12/2005, artt. 87 e 92, comma 8, proposto dalla società Prix Quality spa e finalizzato all'ubicazione di una media struttura di vendita alimentare in unità in zona produttiva IN

L'art. 87 della LR 12/2005 dispone che:

1. *I comuni, nell'ambito delle previsioni del documento di piano di cui all'articolo 8 e nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 15, commi 4 e 5, nonché in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 3 bis, promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale del proprio territorio.*
2. *Il programma integrato di intervento è utilizzabile, ove ne ricorrano le condizioni, per gli interventi sugli immobili di cui all'articolo 40-bis, comma 1, e in tutti gli altri casi in cui sia verificata la presenza di almeno due dei seguenti elementi:*
 - a) *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;*
 - b) *compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
 - c) *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*
3. *Relativamente ad aree di notevole estensione territoriale, ovvero di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i programmi integrati di intervento possono essere caratterizzati da modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e di maggiore dettaglio, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.*

La proposta in oggetto risulta conforme ai presupposti dell'art. 87 comma 2, in quanto:

- ha intento di realizzare e a potenziare opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ha rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano con la realizzazione degli interventi di riqualificazione urbana

L'art. 92 della LR 12/2005 dispone che:

1. *I programmi integrati di intervento sono approvati con la procedura di cui all'articolo 14, salvo quanto previsto dai commi da 3 a 9 del presente articolo.*
2. *Al fine di evidenziare il rapporto con le previsioni del PGT, alla deliberazione di approvazione del programma integrato di intervento è allegata una tavola recante l'individuazione dell'ambito compreso nel programma integrato stesso con indicazione delle funzioni insediate, delle volumetrie e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal*

programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate agli atti del PGT.

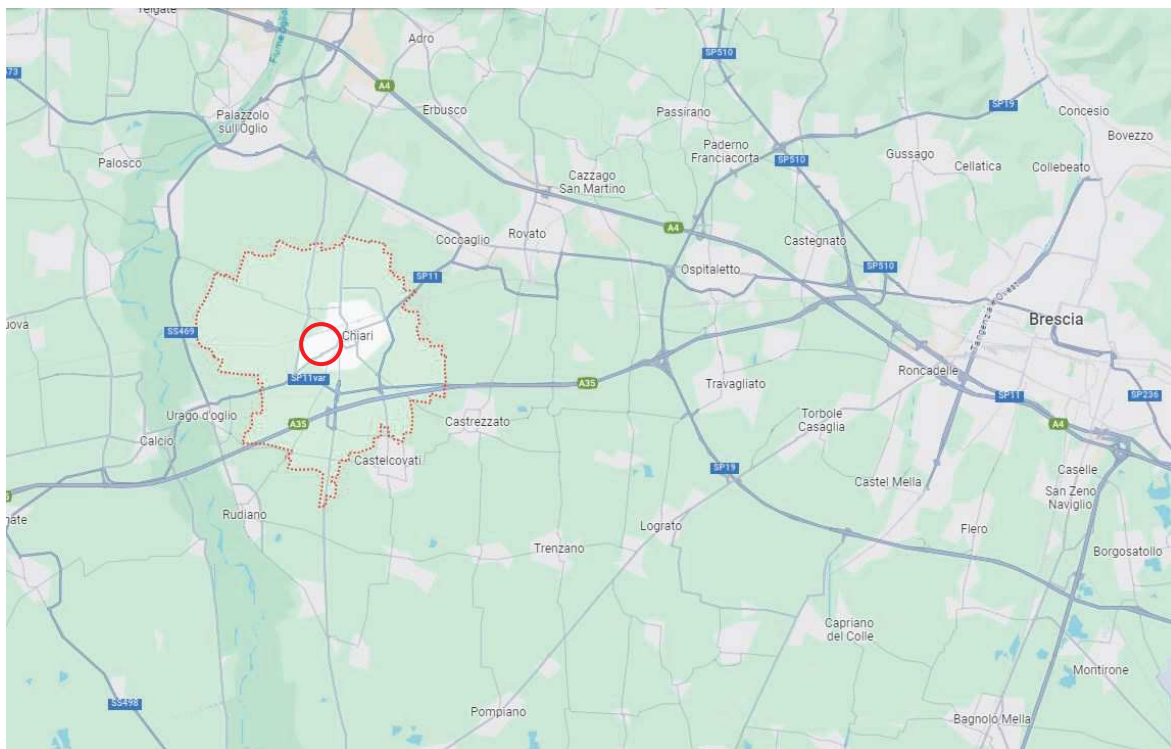
- 3. Qualora il programma integrato di intervento modifichi i criteri e gli indirizzi contenuti nel documento di piano, il consiglio comunale, con deliberazione analiticamente motivata, assume le proprie determinazioni in sede di ratifica dell'accordo di programma nei casi di applicazione del comma 4, ovvero in sede di adozione dello stesso nei casi di applicazione del comma 8.*
- 4. Qualora il programma integrato di intervento comporti variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati ed abbia rilevanza regionale secondo quanto definito al comma 5, per la sua approvazione il sindaco promuove la procedura di accordo di programma prevista dall'articolo 34 del d.lgs. 267/2000, fatto salvo l'espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi rispettivamente nel termine di quindici giorni consecutivi.*
- 5. Sono definiti di rilevanza regionale i programmi integrati di intervento per i quali siano previsti:*
 - a) interventi finanziari a carico della Regione;*
 - b) opere previste dal programma regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, nonché dagli altri piani e programmi regionali di settore;*
 - c) grandi strutture di vendita;*
 - d) opere dello Stato o di interesse statale.*
- 6. L'approvazione degli accordi di programma di cui al comma 4 è di competenza della Regione.*
- 7. La verifica di compatibilità del progetto di variante urbanistica contenuto nell'accordo di programma con gli aspetti di carattere sovracomunale del PTCP, prevista dall'articolo 3, comma 18, della l.r. 1/2000, ovvero dall'articolo 13, comma 5, è resa dalla provincia alla conferenza dei rappresentanti di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000.*
- 8. I programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non aventi rilevanza regionale ai sensi del comma 5, sono adottati e approvati dal consiglio comunale con la procedura di cui all'articolo 14, commi 2, 3 e 4, acquisita la verifica provinciale di compatibilità di cui all'articolo 3, comma 18, della l.r. 1/2000, ovvero all'articolo 13, comma 5, intendendosi i termini ivi previsti ridotti a quarantacinque giorni.*
- 9. Qualora il programma integrato di intervento comporti variante anche al piano territoriale di coordinamento provinciale, la variante è approvata, senza altra formalità e previo espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi, nel termine complessivo di trenta giorni continuativi, dal Consiglio provinciale entro sessanta giorni dalla trasmissione degli atti ai sensi del presente articolo, decorsi i quali la variante si intende respinta.*

Alla luce delle disposizioni vigenti, la proposta di PII in variante non comporta incremento di consumo di suolo in quanto interessa aree già urbanizzate.

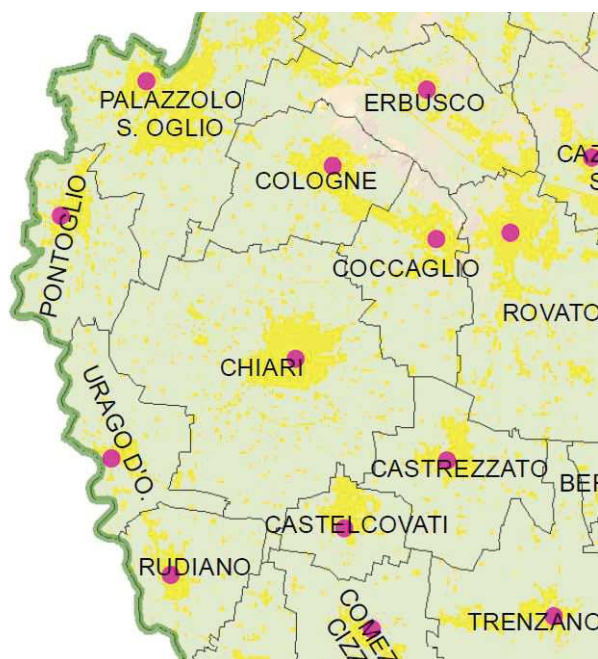
1. INQUADRAMENTO

1.1. Localizzazione territoriale

Il Comune di Chiari è in provincia di Brescia e si estende per 38 Km² nella zona ad ovest della provincia di Brescia, a sud del bacino idrografico del lago d'Iseo ed all'inizio della pianura bresciana occidentale, vicino al fiume Oglio. L'altitudine è circa 138 m. s.l.m..



Il territorio comunale confina con molti comuni della provincia di Brescia: Cologno, Coccaglio, Castrazzo, Castelcovati, Rudiano, Urago D'O. Pontoglio e Palazzo Sull'Oglio.



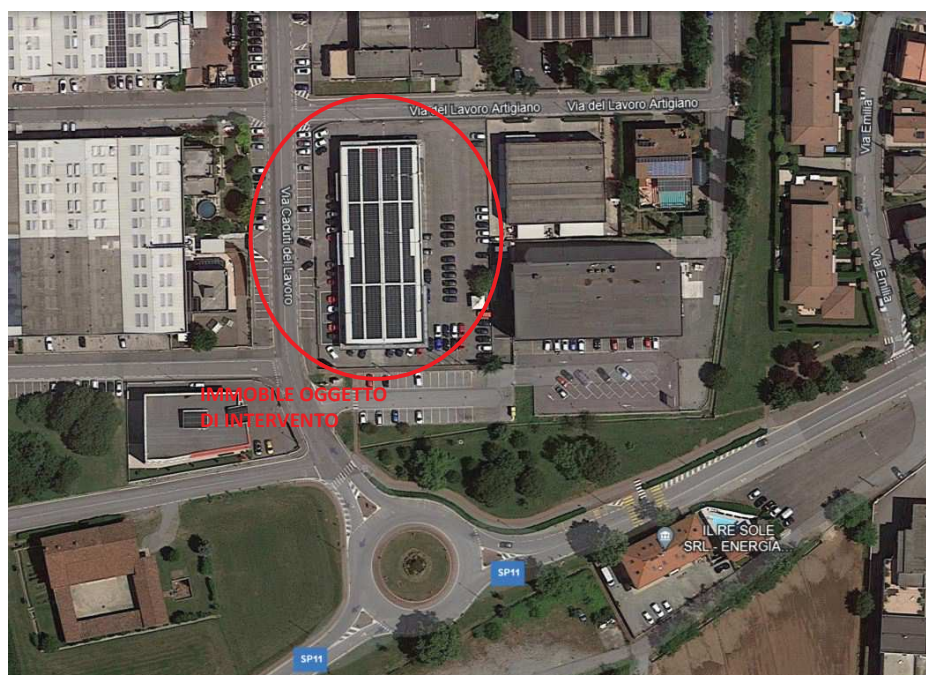
Le principali vie di comunicazione sono la SP 11, che attraversa il territorio da est a ovest e la provinciale SP17 che costituisce l'arteria di scorrimento in direzione nord-sud.

Altra via di comunicazione è la linea ferroviaria Brescia-Milano, che attraversa il territorio da est a ovest che fa scalo nel Comune.

L'abitato urbano è composto dal centro capoluogo e da tre frazioni Lumetti, Monticelli e Santellone.



Oggetto della richiesta di intervento è un'immobile inserito in un ampio comparto industriale produttivo, all'interno della zona industriale PIP, nella periferia ovest di Chiari.



1.2. Identificazione catastale

L'immobile è identificato al NCT foglio 28 mappale n. 28, è in via Caduti del Lavoro 2/4 ed è costituito da un'unità commerciale al sub 1 in categoria D/7 e in un'unità residenziale in categoria A/3



1.3. Situazione urbanistica

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

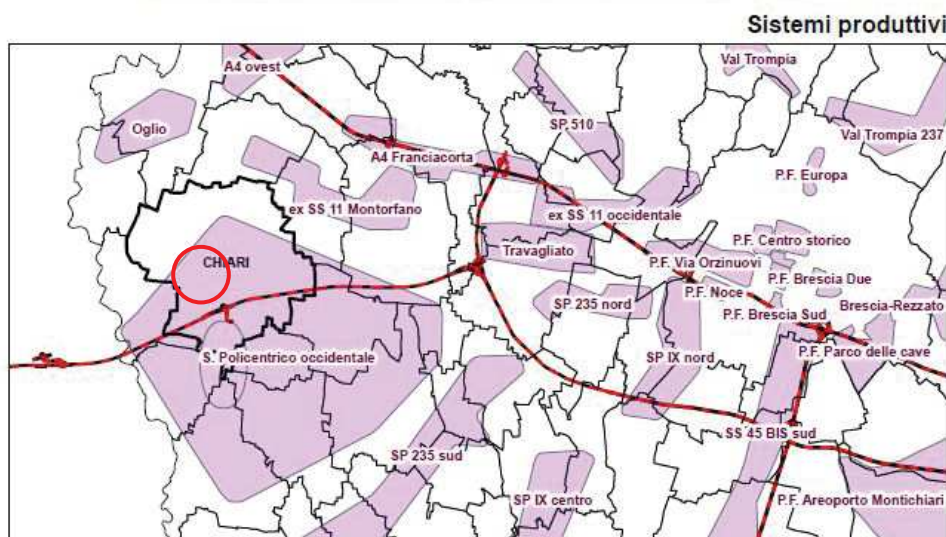
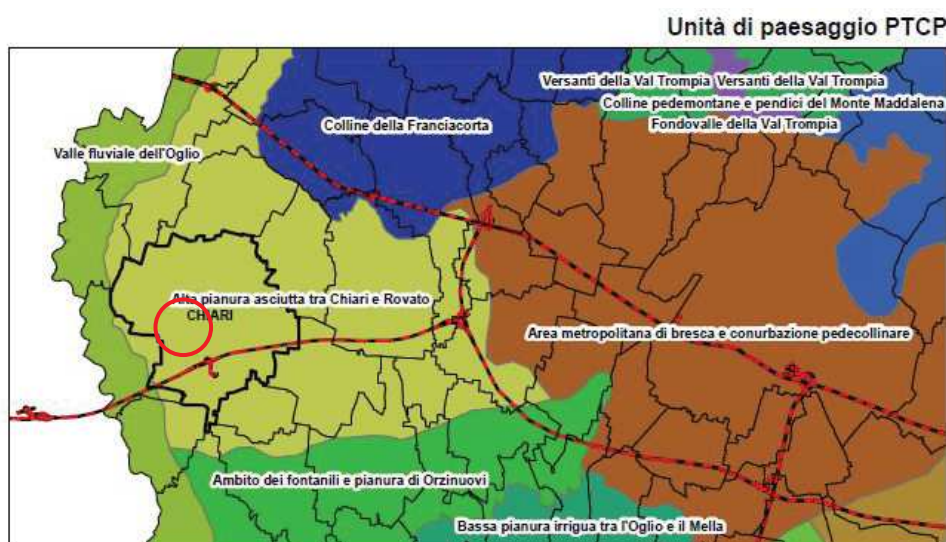
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, denominato PTCP, unitamente ed in coordinamento con gli altri piani a valenza territoriale di livello regionale, provinciale e comunale, costituisce strumento per il governo del territorio in conformità con i principi e i contenuti previsti all'art. 20 del D.lgs 267/2000 e alla legge regionale 11 marzo 2005, n.12, e s.m.i.

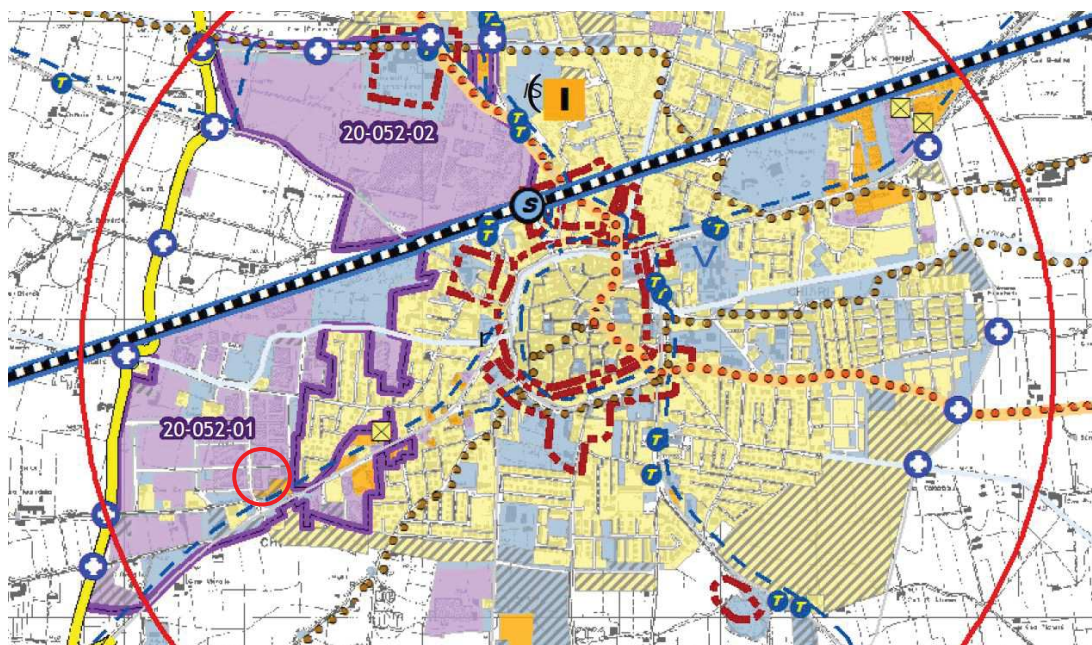
La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014, pubblicato sul BURL n. 45 del 5 novembre 2014, confermando la struttura del Piano vigente e approfondendo i temi relativi agli ambiti agricoli di interesse strategico, agli elementi di degrado paesaggistico, alla rete ecologica provinciale.

Il PTCP definisce l'assetto e la vocazione del territorio provinciale e di parti di esso tenendo conto delle connotazioni di ciascun sistema (infrastrutturale, ambientale, agricolo, storico e insediativo) e delle interrelazioni positive o negative che tra di essi si instaurano.

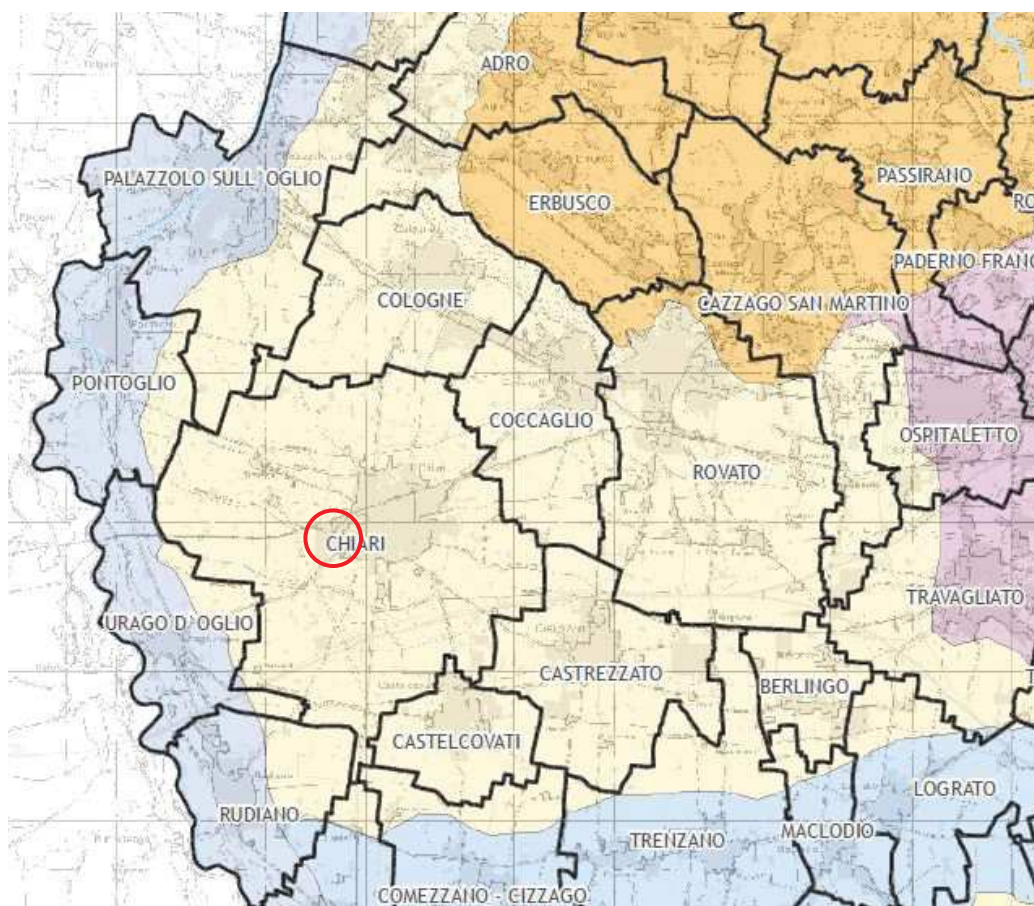
il PTCP costituisce quadro di riferimento per la pianificazione e programmazione comunale e di settore e supporto alla pianificazione e programmazione regionale. Il PTCP costituisce altresì strumento di supporto alla più generale azione strategica di organizzazione e promozione del territorio, che la provincia sviluppa unitamente ai comuni anche attraverso piani, programmi e azioni di coordinamento di interesse sovracomunale

Di seguito si allegano alcuni estratti significativi con inserito il posizionamento dell'area di progetto.

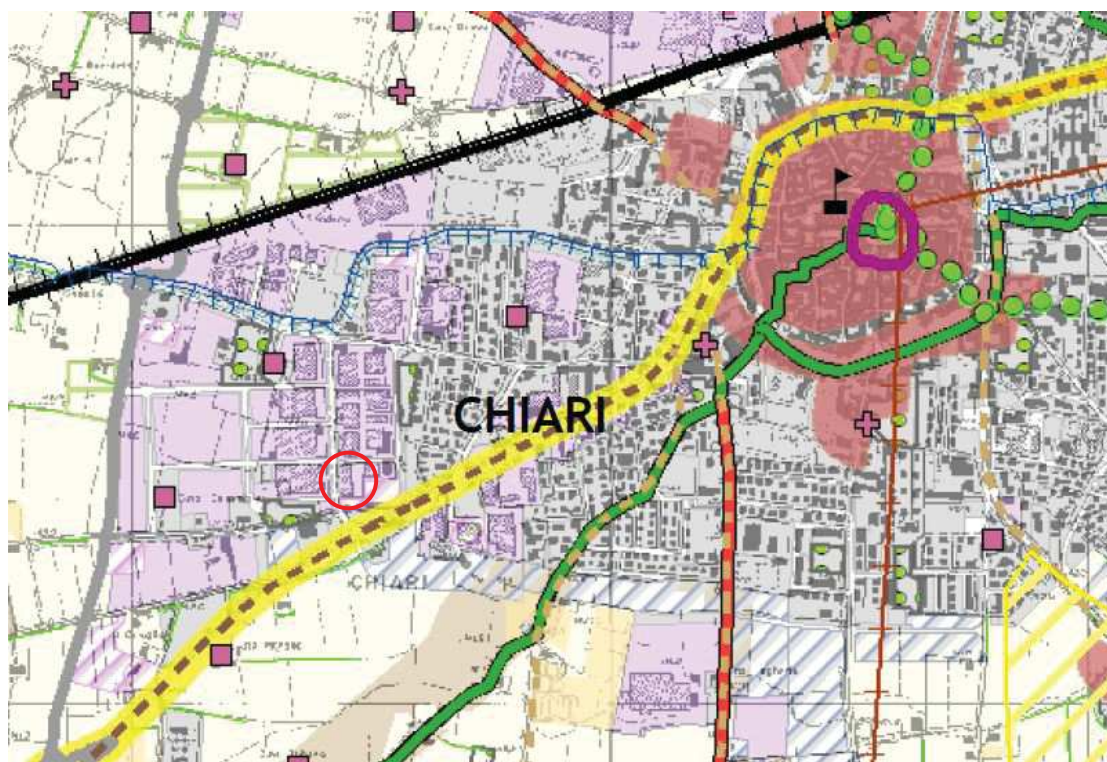




Estratto Tav 1.2 struttura e mobilità
Ambito a prevalente destinazione produttiva



Estratto Tav 2.1 unità di paesaggio
Alta pianura asciutta



Tav2.2 ambiti sistemi ed elementi di paesaggio
Aree produttive realizzate

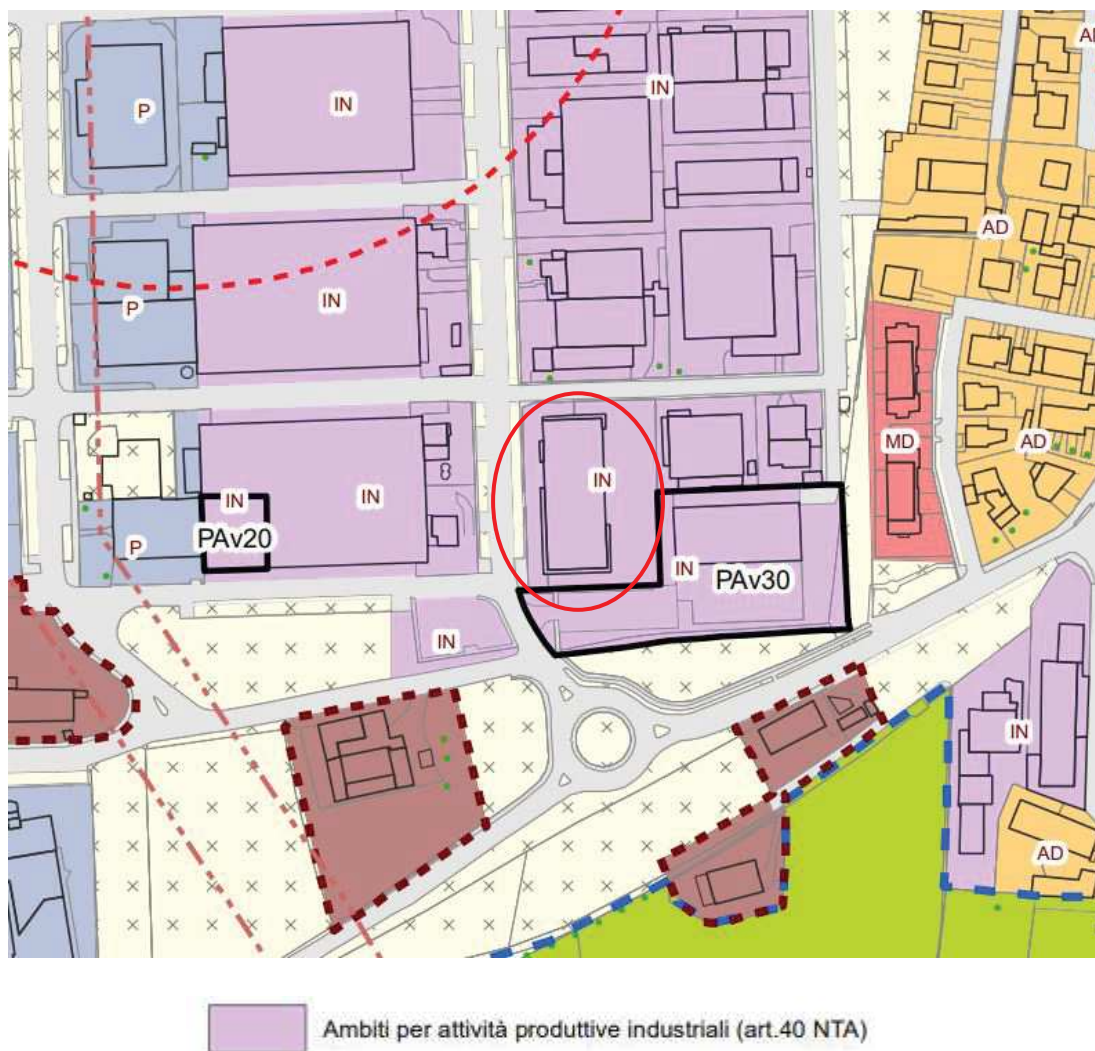


Estratto Tav 4 rete ecologica provinciale

Piano di Governo del Territorio

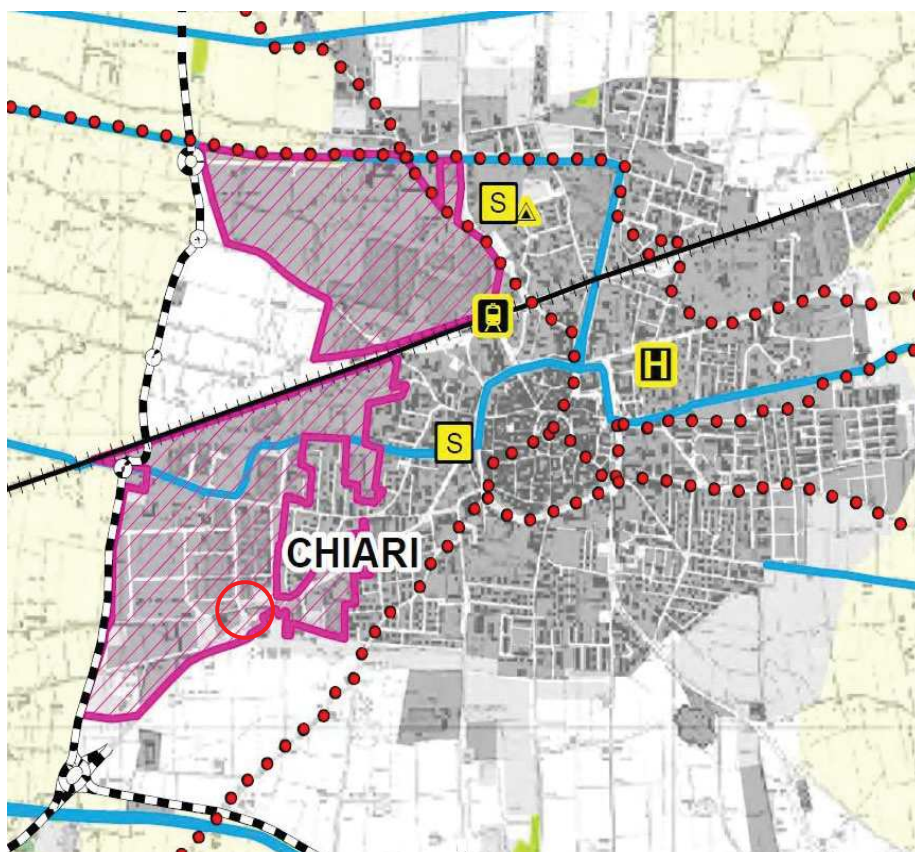
Il Comune di Chiari è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C. n. 18 del 08/05/2021.

L'immobile in questione ricade all'interno della zona "IN-AMBITI PRODUTTIVI INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO" come da art. 40 delle NTA.

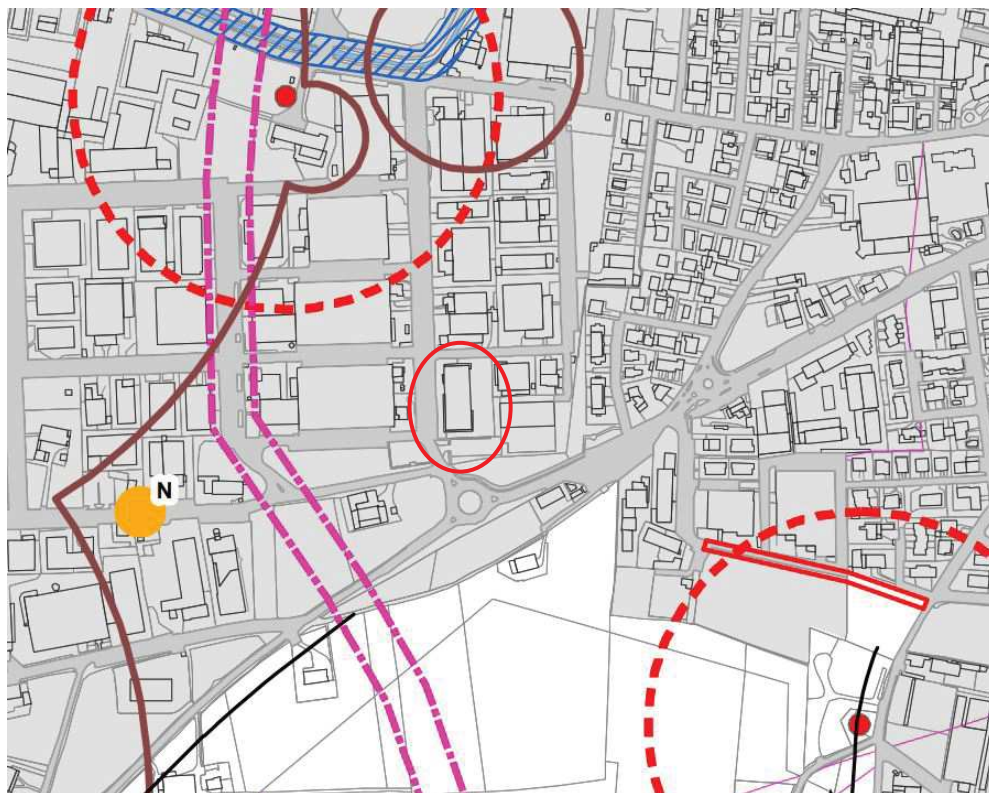


Il comma 2 dell'art. 40 delle NTA indica le destinazioni d'uso ammesse nella zona IN e nell'elenco non è presente la destinazione commerciale di media struttura di vendita.

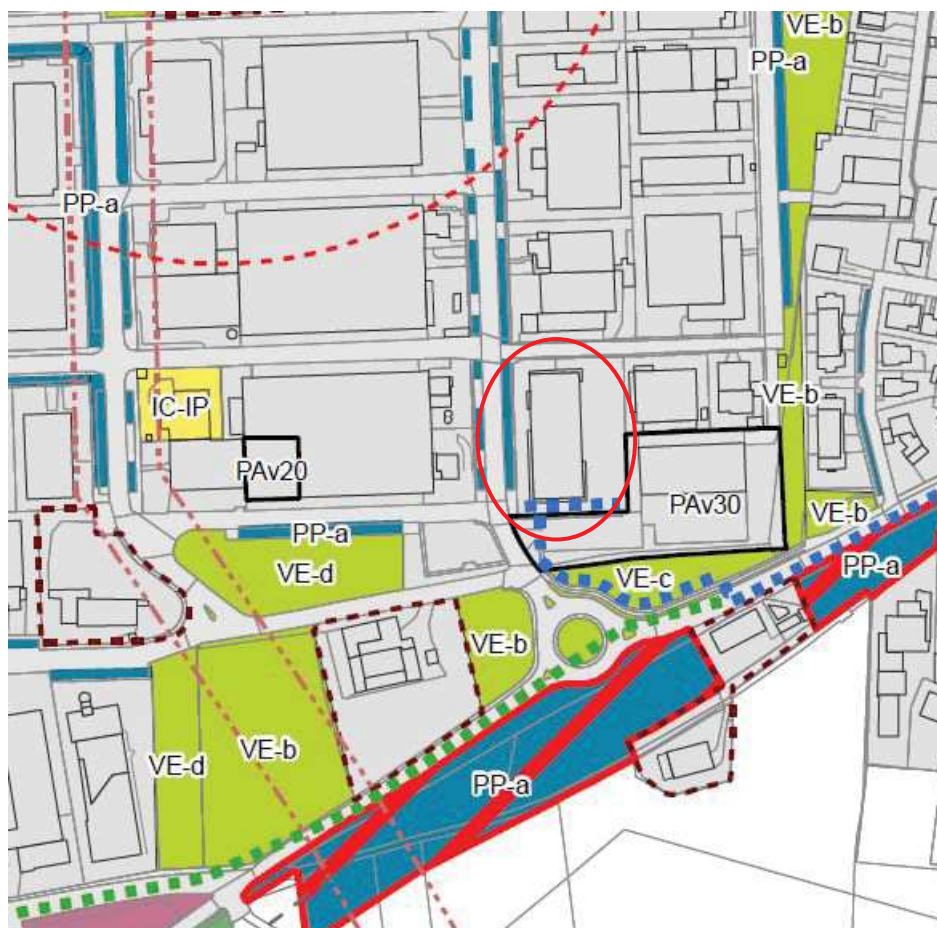
Il presente Piano Integrato degli Interventi è volto a variare la norma di piano nell'area in questione per poter insediare all'interno dell'area un'attività commerciale di media struttura di vendita alimentare (supermercato).



Estratto Tav. Quadro conoscitivo programmatico
Ambito produttivo



Estratto Tav. Vincoli e tutele
Centro abitato



Estratto Tav. Individuazione dei servizi esistenti e di progetto

VE- Spazi pubblici a parco, gioco e sport



- a - Parco (urbano e territoriale)
- b - verde attrezzato
- c - verde d'arredo urbano - aree di risulta
- d - verde con funzione ecologica
- e - Golf

PP- Sistema dei parcheggi pubblici



- a - Parcheggi in sede propria
- b - Parcheggi su carreggiata
- c - Parcheggi multipiano / interrati



Piste ciclabili esistenti

1.4. Paesaggio

L'area di intervento si colloca nel contesto di pianura della provincia bresciana, a sud-ovest rispetto alla città di Brescia, ed è delimitata a nord dalle colline della Franciacorta e a sud dalle provincie di Crema e Mantova. All'interno del territorio si snodano i fiumi Oglio, Mella e Chiese, affiancati da numerosi corsi d'acqua minori e numerosi canali artificiali per l'irrigazione agricola.

Dal punto di vista geologico il comprensorio della pianura bresciana è caratterizzato da una consistente copertura sedimentaria di alcune centinaia di metri. La serie è costituita nella parte inferiore da sedimenti marini depositatesi nella Pianura Padana tra la fine dell'era terziaria e l'inizio dell'era quaternaria; in quella superiore da alluvioni con ghiaie, sabbie, limi, argille trasportate e depositate dall'antico fiume Oglio nella seconda metà del quaternario e nelle ere successive.

Dal punto di vista climatico la zona ha un clima temperato-subcontinentale, con inverni rigidi ed estati calde. L'escursione media annuale è maggiore di 23°, le temperature massime risultano intorno ai 38°/39° e le minime assolute di -12°/-11°.

Le precipitazioni sono di tipo continentale, con il minimo assoluto d'estate in concomitanza con le temperature più alte. Le stagioni più piovose sono la primavera (aprile-maggio) e l'autunno (ottobre- novembre); la piovosità media annuale è compresa tra 600 e 900 mm.

Circa il 90% del territorio della pianura bresciana è costituito da campi coltivati, l'8,5% da aree improduttive e solo l'1% è censito come area boschiva o naturale.

La monotonia dei campi coltivati è interrotta dalla ricca rete idrica e dai relativi filari alberati con ceppaie di Platani, con Pioppi, Salici, Ontani, Robinie ed Olmi campestri con cespugli di Sambuco, Noccioli e Rovi.

L'agricoltura è di tipo zootecnico-cerealicolo, le coltivazioni sono sempre più tendenti alla monocoltura, con prevalenza delle coltivazioni di mais, affiancate negli ultimi anni da soia e barbabietola da zucchero.

Il paesaggio agrario di pianura è periodicamente interrotto dalla presenza dei centri abitati, da insediamenti produttivi e dalla maglia delle infrastrutture minori e da quelle ad alto scorrimento.

2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

2.1. Edificio commerciale

Come già anticipato, la presente proposta di Piano Integrato di Intervento si rende necessaria per insediare nell'unità immobiliare esistente un'attività commerciale di media struttura di vendita alimentare (supermercato) in zona produttiva industriale di completamento in cui non sarebbe prevista.

Come da accordi e da richiesta della Pubblica Amministrazione all'interno dell'edificio verrà insediata anche un'attività di somministrazione alimentazione alimenti e bevande (locale bar) per aumentare i servizi nella zona industriale.

Il progetto prevede opere di manutenzione straordinaria interna ed esterna senza alterare il volume dell'edificio e gli standard urbanistici esistenti e propone una soluzione urbanistico-architettonica che si inserisce nell'ambiente circostante nel rispetto del contesto ma con tipologia e cromia che identifica il marchio commerciale del punto vendita.

Il progetto edilizio prevede la sostituzione delle vetrine, di alcune pensiline esterne, la rimozione di partizioni interne e la realizzazione di nuove partizioni per definire e configurare il layout commerciale previsto dalla committenza.

Verranno sostituiti e realizzati nuovi impianti e nel lato ovest dell'edificio saranno posizionate le macchine esterne nello spazio dedicato e delimitato da recinzione in lamiera forata.

Verrà riqualificato l'aspetto esterno dell'immobile e verrà inserita una bussola d'ingresso vetrata nel fronte sud.

Come si evince dagli allegati elaborati grafici di progetto verrà mantenuta la struttura e gli spazi dell'edificio e il piazzale di pertinenza sarà adibito ad area a parcheggio per ottemperare gli standard richiesti.

Secondo l'art. 59 delle NTA i parametri minimi per i servizi pubblici in cessione sono, per le medie strutture di vendita interne al TUC di 100% della SL (di cui almeno 50% a parcheggi).

I parcheggi minimi pertinenziali dell'attività commerciale sono in misura del 33% della SL secondo l'art. 1.2 del Regolamento Edilizio.

Tali standard a parcheggio sono ottemperati come descritto nella tavola sinottica n.4. Saranno inoltre previsti come da normativa posti auto per disabili e destinati alla ricarica delle auto elettriche.

Per gli standard urbanistici che non si riusciranno a reperire nell'area di proprietà, verrà richiesta monetizzazione.

Dal punto di vista viabilistico, per rendere l'area più fruibile, si prevede la nuova apertura di un accesso carraio verso l'area a parcheggio adiacente, oltre al mantenimento degli accessi carrai esistenti in via del Lavoro Artigiano e in via dei Caduti del Lavoro. Tale nuovo accesso comporterà la rimozione di quattro stalli a parcheggio ad oggi presenti nel piazzale comunale (vedasi grafico allegato).

2.2 Opere di pubblica utilità

La proposta in oggetto in ottemperanza all' art. 87 della L.R. 12/2005 ha intento di realizzare e a potenziare opere di urbanizzazione primaria e secondaria e riorganizzazione l'ambito urbano con la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana.

La tipologia e l'oggetto degli interventi sarà definita dalla Pubblica Amministrazione in accordo con l'importo ceduto dalla Ditta proponente.

Martellago (VE) 09 Aprile 2025

Il tecnico
Arch. Stefano Bacciolo

