



PARTE IV –DOCUMENTO DI PIANO

Art. 62 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle Norme di Attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
3. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di Piani Attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica.

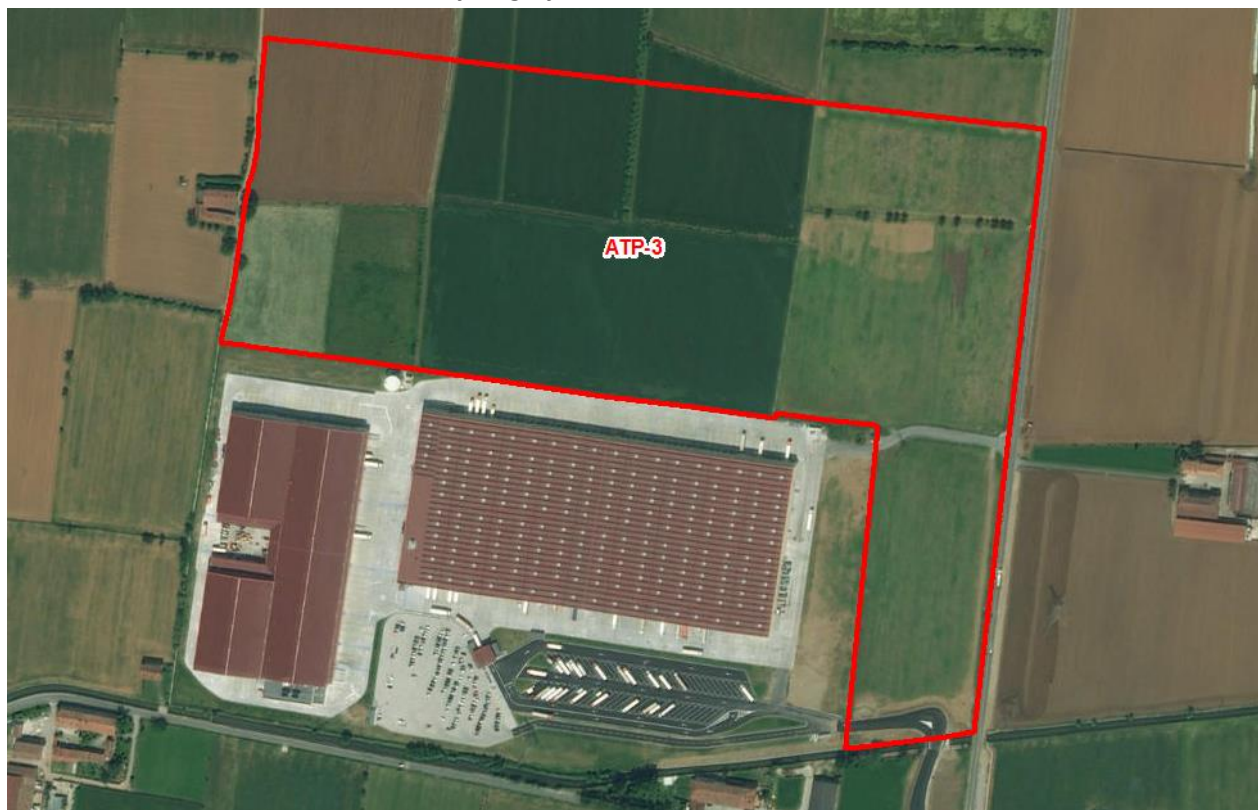
Art. 63 DISPOSIZIONI SPECIFICHE – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

1. Le seguenti schede disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli Ambiti di Trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali.
2. Fatto salvo il rispetto della disciplina dei vincoli amministrativi e paesistici, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche.
3. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
4. Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione, come ad esempio le informazioni riguardanti le principali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Tali elementi non assumendo valore prescrittivo e pertanto potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma che nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi.
5. Per quanto attiene la disposizione afferente le modalità operative afferenti la realizzazione della Rete Ecologica si precisa che "La collocazione del verde all'interno dei comparti è necessaria" in quanto ratifica la necessità di mitigazioni e di ricostruzione possibile degli elementi di rete ecologica, previste negli obiettivi di Piano.
6. Nella documentazione da predisporre per l'attuazione dei P.A., gli elaborati del Piano Paesistico di contesto dovranno essere integrati dagli aspetti afferenti il valore ecologico quale base di riferimento dei progetti di recupero e potenziamento della rete verde ecologica esistente.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATP-3

ATP-3	
AT	193.609,00 mq
DEST. PREVALENTE	Produttivo - artigianale
POTENZIALITA' EDIFICATORIA	145.206,75 mq SL - 96.804,50 mq SCOP
PESO INSEDIATIVO	-
I comparto produttivo di carattere sovracomunale, recepito dal PTC della Provincia di Brescia deriva dall'accordo di Area Vasta di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 06-04-2009 e dalle successive intese tra i Comuni di Castelvotati, Chiari, Rudiano e Urago d'Oglio, da ultimo innovate in data 12/04/2016 di cui la presente scheda costituisce allegato. In base a quanto previsto dall'intesa sovracomunale qualora le istanze per l'attuazione dovessero essere significativamente difformi dallo schema planivolumetrico, incluso nella presente scheda, il Comune di Chiari avvierà la procedura di variante urbanistica e di verifica ambientale o della sua esclusione. Gli elaborati URB 4 nord e sud costituenti la componente urbanistica del Piano Strategico di Area Vasta, già parte integrante nel PGT approvato nel 2009 costituiscono allegato al presente Documento di Piano come determinato nell'intesa di cui sopra. Comprende un'area già individuata come ambito di espansione su area agricola dal PGT del 2009-2014 per una superficie territoriale complessiva di mq 193.609,00, una Slp insediabile di mq 145.206,75 e una superficie coperta di complessivi 96.804,50 mq. L'ambito si situa a nord, in continuità e a completamento, di insediamento di recente formazione destinato a polo logistico.	

Estratto di individuazione su base ortofotografica





Funzioni da accogliere

- Produttiva e artigianale, logistica, depositi con esclusione delle industrie insalubri di prima classe e di attività a rischio di incidente rilevante.

Altre funzioni compatibili

- ricettiva con limitazione alla tipologia "Motel"

Indici (di massima)

- (ST) Superficie Territoriale : S.T. 193.609,00 mq
- (SCOP) Superficie Coperta : S.C. max 96.804,50 mq
- (SL) Superficie Lorda: SL max 145.206,75 mq
- (IT) Indice territoriale 0,75 mq/mq
- (IC) Rapporto di copertura 0,50 mq/mq

Contenuti da convenzionare

- Cessione negoziata degli standard coerentemente con quanto disciplinato dall'Art. 59
- Applicazione dello standard di qualità ai sensi dell'Art. 60
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità
- In capo ai privati compartisti è posta, quale prescrizione, la realizzazione delle opere di mitigazione del Polo del Produrre indicate nello schema, salve le necessità di maggior specificazione da compiersi in fase attuativa;
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento allo schema approvato e allegato all'Intesa sovracomunale.

Contenuti degli interventi

- Miglior inserimento nel paesaggio e mitigazione ambientale ed ecologica degli interventi,
- Altezza massima: due piani fuori terra (max m 10,00),
- Rispetto dei vincoli esistenti
- Adozione di misure di risparmio energetico e dei consumi idrici
- Adozione di accorgimenti per evitare la formazione di isole di calore
- Previsione del corretto e completo trattamento dei reflui e delle emissioni di qualsiasi natura decadenti dall'attività.

Strumenti per la perequazione e compensazione

- Vedi relazione del DdP e schede d'ambito.

Strumenti attuativi

- P.A. – P.P. o P.L., insediamento tramite procedimento autorizzatorio unico di cui al DPR 160/2010 è ammessa l'attuazione per stralci funzionali.

Priorità da convenzionare

- Cessione o monetizzazione di tutti gli standard alla stipula della convenzione.
- Applicazione dello standard di qualità.
- Tempi e modalità di realizzazione delle Opere di urbanizzazione, mitigazione e allacciamenti, da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione e comunque prima dell'avvio della



prima attività;

SCHEDA TECNICA ATP-3

<i>INDIRIZZO DI ASSETTO</i>	ambito di espansione produttivo e artigianale	
<i>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</i>	intervento preventivo soggetto a P.A.	
<i>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</i>	superficie territoriale: ST	193.609,00 mq
	indice territoriale: IT	0,75 mq/mq S.T.
	H max 10 m	N° piani max 2
<i>PRESCRIZIONE SPECIALI</i>	- standard di qualità entro o fuori il continuo del P.A.; - lo schema planivolumetrico seguente ha natura indicativa, tuttavia qualora le istanze (Suap o piani attuativi) dovessero essere significativamente difforni dal medesimo dovrà essere avviata la procedura di variante urbanistica e di verifica ambientale o della sua esclusione; - la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, con il rispetto dell'art.83 delle NTA del PTCP; - l'approvazione di un Piano Attuativo su superfici utilizzate per lo spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente; - l'impianto morfologico del P.A. dovrà considerare il rispetto e la valorizzazione del patrimonio rurale presente nel contesto, secondo gli indirizzi del Piano Paesistico Comunale prevedendo la localizzazione di verde di mitigazione a protezione degli edifici rurali esistenti e confermati; - il progetto per l'attuazione del P.A. sarà corredato da un piano Paesistico di contesto; - l'attuazione del P.A. sarà corredata da uno studio geologico di fattibilità puntuale comprendente le verifiche previste dalle norme regionali inerenti il bilancio idrologico dell'intero comparto e le misure da adottare per la tutela della falda idrica. - Valutazione previsionale di impatto acustico in base alle norme vigenti e adozione di misure di protezione dei recettori esterni all'insediamento.	
<i>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</i>	Classe 2 e 4 Fattibilità con modeste limitazioni	

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 3 – Sensibilità media
--------------------------------------	------------------------------

Schema planivolumetrico

