



# Comune di Capergnanica

Provincia di Cremona

1<sup>a</sup> Variante al

## Piano di Governo del Territorio (PGT)

Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

**DdP**

### Documento di Piano

Art.8 Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

Documento

### Relazione Illustrativa

Afferente esclusivamente gli ambiti produttivi

P.G.T. pubblicato sul B.u.r.l. in data 30.06.2010

Estensore del P.G.T. :

Ing. Silvio Borlenghi

Estensore della 1<sup>a</sup> Variante:

Arch. Luigi Meanti

Adozione:

D.C.C. n°..... del .....

Approvazione:

D.C.C. n°..... del .....

Pubblicato sul B.u.r.l.

in data .....

L'estensore  
della variante

Il segretario  
comunale

# Schede Ambiti di Trasformazione

Afferente esclusivamente  
i soli Ambiti produttivi – **AT.A01a** e **AT.A01b**

**AT.A01a – Ambito di Trasformazione a carattere produttivo**

Ambito di integrazione delle attività esistenti, posto a nord del comparto di via Tesino, a ridosso di aree a carattere produttivo occupate da edifici con attività da tempo insediate. L'accesso alle aree di espansione avviene esclusivamente transitando attraverso le aree scoperte interne alle proprietà private, in quanto le aree di espansione non sono direttamente servite dalle infrastrutture pubbliche comunali.

L'attuazione di tale ambito è sub-ordinata alla presentazione di piano attuativo.

L'approvazione di questo, tenuto conto della assenza di opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune di Capergnanica interne al comparto e, previa verifica della congruità delle opere di urbanizzazioni esistenti nel comparto in rapporto alla prevista espansione, dovrà determinare lo standard urbanistico da corrispondere, attraverso la monetizzazione, al comune.

<b>Superficie del comparto</b>	mq	16.100
di cui produttivo (Sup. pr. – ovvero S.t.)	mq	14.000
di cui verde di valore ambientale	mq	2.100
<b>Rapporto di copertura (R.c.)</b>	%	60 di S. pr.
<b>Indice di utilizzazione territoriale (S.l.p.)</b>	%	75 di S. pr.
<b>Altezza massima delle fronti (H.f)</b>	ml	10,0

Ad esclusione dei volumi tecnici e fatte salve documentate esigenze di lavorazione.

**Distanza minima dai confini** di proprietà ml 8,0

Fatto salvo il rispetto dell'obbligo di vincolo di piantumazione nelle aree a verde di valore paesaggistico ambientale e la conseguente salvaguardia della fascia pari a **12 ml**

Le costruzioni potranno sorgere sino al limite dell'azzoneamento delle aree produttive in fregio alle aree di verde a valore ambientale.

**Destinazioni d'uso ammesse** (ai sensi dell'art. 42 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole).

a) Funzione abitativa (nei limiti di cui all'art. 58 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole)

e.1) Funzioni produttive – Attività produttive di tipo manifatturiero sia artigianali che industriali.

e.5) Depositi a cielo aperto

**Superfici a standard** da monetizzare per incremento del carico urbanistico = 20% della S.l.p.

L'attuazione dei meccanismi premiali di incentivazione previsti all'art. 8.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano è obbligatoria. Pertanto in sede di presentazione della richiesta di titolo abilitativo (per ciascuna delle proprietà interessate e ricomprese all'interno dell'ambito) l'amministrazione comunale sub-ordinerà il rilascio del titolo autorizzativo alla realizzazione delle fasce boscate e/o siepi di riconnessione ecologica aventi funzione di filtro o fascia tampone lungo le aree indicate nella cartografia del Documento di Piano.

Le possibilità edificatorie del comparto sono pertanto incrementate del 5% in virtù dell'applicazione obbligatorio del meccanismo di incentivazione.

Resta facoltà dell'operatore chiedere l'applicazione di un ulteriore *bonus urbanistico* di cui all'art. 8.02 pari al 5% degli indici edificatori e riguardante la maggior qualità ambientale degli interventi edilizi.

## AT.A01a – Ambito di Trasformazione a carattere produttivo



**AT.A01b – Ambito di Trasformazione a carattere produttivo**

Ambito di espansione posto ad ovest e nord del comparto di via Tesino soggetto a preventiva approvazione di piano attuativo.

L'attuazione di tale ambito prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune di Capergnanica nonché il reperimento di standard urbanistici correlati alle destinazioni d'uso da insediare e dimensionati secondo i parametri *infra* descritti.

<b>Superficie del comparto</b>	mq	64.100
di cui produttivo (Sup. pr. – ovvero S.t.)	mq	47.000
<b>Rapporto di copertura</b> (R.c.)	%	60 di S. pr.
<b>Indice di utilizzazione territoriale</b> (S.I.p.)	%	75 di S. pr.
<b>Altezza massima</b> delle fronti (H.f)	ml	10,0

Ad esclusione dei volumi tecnici e fatte salve documentate esigenze di lavorazione.

<b>Distanza massima</b> dai confini di proprietà	ml	8,0
--	----	-----

Fatto salvo il rispetto dell'obbligo di vincolo di piantumazione nelle aree a verde di valore paesaggistico ambientale e la conseguente salvaguardia della fascia pari a **12 ml**

Le costruzioni potranno sorgere sino al limite dell'azzonamento delle aree produttive in fregio alle aree di verde a valore ambientale.

**Destinazioni d'uso ammesse** (ai sensi dell'art. 42 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole).

- a) Funzione abitativa (nei limiti di cui all'art. 58 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole)
- c) Funzioni terziarie, commerciali e di servizio alla residenza
- d) Funzioni ricettive
- e) Funzioni produttive

**Superfici a standard** da reperire/monetizzare e da determinare in funzione delle destinazioni d'uso previste ovvero:

Funzione produttiva	20% della S.I.p.
Funzione terziaria commerciale	100% della S.I.p.
Medie strutture di vendita	150% della S.I.p.

L'attuazione dei meccanismi premiali di incentivazione previsti all'art. 8.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano è obbligatoria. Pertanto in sede di presentazione della richiesta di titolo abilitativo (per ciascuna delle proprietà interessate e ricomprese all'interno dell'ambito) l'amministrazione comunale sub-ordinerà il rilascio del titolo autorizzativo alla realizzazione delle fasce boscate e/o siepi di riconnessione ecologica aventi funzione di filtro o fascia tampone lungo le aree indicate nella cartografia del Documento di Piano.

Le possibilità edificatorie del comparto sono pertanto incrementate del 5% in virtù dell'applicazione obbligatorio del meccanismo di incentivazione.

Resta facoltà dell'operatore chiedere l'applicazione di un ulteriore *bonus urbanistico* di cui all'art. 8.02 pari al 5% degli indici edificatori e riguardante la maggior qualità ambientale degli interventi edilizi.

## AT.A01b – Ambito di Trasformazione a carattere produttivo

