



Comune di Capergnanica

Provincia di Cremona

P.zza IV Novembre, 2

Tel. 0373.76021

Fax 0373.76212

www.comune.capergnanica.cr.it

Piano di Governo del Territorio 1^ Variante puntuale al Documento di Piano

RELAZIONE GENERALE

0. Premessa

Con Decreto del Commissario Prefettizio, facente funzioni di Sindaco, del 09.02.2013 l'amministrazione comunale ha dato avvio al procedimento per la redazione di una Variante di tipo puntuale al Piano di Governo del Territorio.

La Variante al P.G.T. si è resa necessaria in merito all'applicabilità di alcune previsioni urbanistiche ivi contenute e che, in seguito alla definitiva cogenza normativa (avvenuta con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 30.06.2010) ed alle ripercussioni sulla reale gestione della pianificazione urbana, si prevede di introdurre.

In estrema sintesi la variante puntuale riguarda:

- a) La ridefinizione del perimetro degli ambiti di trasformazione a carattere produttivo denominati AT.A01a e AT.A01b;**
- b) La rimodulazione delle aree di riqualificazione ambientale poste all'interno dei perimetri stessi;**
- c) La specificazione delle effettive possibilità edificatorie all'interno degli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva;**

Non saranno oggetto di variazione sostanziale la sommatoria delle superfici dei due sub-ambiti produttivi (fatta salva la rettifica di alcune aree di frangia sulla base di un confronto dettagliato con la sovrapposizione delle proprietà catastali effettivamente interessate).

Si procederà alla specificazione dei parametri edificatori che lo strumento urbanistico generale non definisce.

Con la presente relazione si intendono pertanto illustrare e comparare i contenuti di tipo normativo presenti nella variante.

Dei 3 elementi introdotti con la presente variante, verrà in seguito illustrato l'aspetto di tipo normativo, meglio definitivo nell'elaborato denominato DdP Norme tecniche. I primi due elementi di variante sono infatti di tipo cartografico e riguardano la ridefinizione dei perimetri degli ambiti di trasformazione a carattere produttivo denominati AT.A01a e AT.A01b nonché la rimodulazione delle aree di riqualificazione ambientale poste all'interno dei perimetri stessi; le variazioni introdotte sono meglio specificate nell'elaborato grafico denominato Documento di Piano – Tav. 1.0 – Assetto strategico per lo sviluppo del territorio.

Le note seguenti intendono pertanto analizzare e approfondire l'impianto normativo disciplinante l'attuazione degli ambiti di trasformazione che, nel vigente Piano di Governo del Territorio, è rimandato alla Relazione Illustrativa del Documento di Piano e si limita esclusivamente a indicare la superficie dei comparti, la parte di essa destinata alla edificazione con destinazione produttiva e la parte a verde di valore paesaggistico ambientale [vedi schede allegate alla Relazione Illustrativa del Documento di Piano vigente – con particolare riferimento agli Ambiti di Trasformazione produttiva A.T.A.].

Oltre alle tavole grafiche variate, costituite dal Documento di Piano – Tav. 1.0 e dagli elaborati costituenti il Piano delle Regole, saranno pertanto oggetto di modifica i seguenti documenti:

- **Relazione Illustrativa al Documento di Piano**, nuovo documento integrativo del documento esistente redatto riportando esclusivamente gli ambiti oggetto di variante con il relativo aggiornamento cartografico e la specificazione, all'interno delle relative schede, delle effettive possibilità edificatorie nonché della disciplina per l'attuazione delle aree di valore paesaggistico ambientale.
- **Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano**, attraverso l'aggiornamento di alcuni articoli normativi in coerenza con quanto previsto secondo il nuovo assetto di sviluppo territoriale ed espresso nella relazione normativa.

Non saranno oggetto di variazione le Norme Tecniche di Piano delle Regole in quanto, come più volte affermato, la variante riguarda esclusivamente le aree appartenenti ad ambiti di trasformazione a carattere produttivo i quali sono disciplinati per mezzo di piani attuativi secondo criteri dettati dagli elaborati del Documento di Piano.

1. Estratto della Relazione Illustrativa al Documento di Piano

Si elencano in seguito le caratteristiche urbanistiche ed i nuovi parametri di intervento edilizio introdotti con la variante.

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.

Superficie del comparto	mq	16.100
di cui produttivo (Sup. pr. – ovvero S.t.)	mq	14.000
di cui verde di valore ambientale	mq	2.100
Rapporto di copertura (R.c.)	%	60 di S. pr.
Indice di utilizzazione territoriale (S.l.p.)	%	75 di S. pr.
Altezza massima delle fronti (H.f)	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'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)

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.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.

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

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

Distanza massima 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.

Schema comparativo degli articoli oggetto di variante

Art. 8.06 del NTA di DdP - Vigente

8.06. In merito alla viabilità riferita all'Ambito di Trasformazione AT.A01 si prescrive quanto segue:

- preventivamente e/o contestualmente all'attuazione dell'ambito dovrà essere riqualificata, mediante allargamento, la S.P. n. 62 dal km 0+000 al km 1+825;
- la vodagione dell'ambito dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità interna di piano, senza alcun accesso diretto dalla S.P. n. 62; conseguentemente, eventuali accessi esistenti all'area in argomento dalla S.P. n. 62 dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi (esempio: guard-rail).

Tali prescrizioni dovranno essere trascritte nella Convenzione del Piano Attuativo riferito all'Ambito AT.A01.

Art. 8.06 del NTA di DdP - Modificato

8.06. In merito alla viabilità riferita all'Ambito di Trasformazione **AT.A01b** si prescrive quanto segue:

- preventivamente e/o contestualmente all'attuazione dell'ambito dovrà essere riqualificata, mediante allargamento, la S.P. n. 62 dal km 0+000 al km 1+825;
- la vodagione dell'ambito dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità interna di piano, senza alcun accesso diretto dalla S.P. n. 62; conseguentemente, eventuali accessi esistenti all'area in argomento dalla S.P. n. 62 dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi (esempio: guard-rail).

Tali prescrizioni dovranno essere trascritte nella Convenzione del Piano Attuativo riferito all'Ambito **AT.A01b**.