

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 compartomq 31.234 ¹

di cui Superficie di proprietà dei proponenti

mq 30.031

di cui produttivo (Sup. pr.)

mq 22.831

di cui verde di valore ambientale

mq 7.200

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.

Nel caso di costruzioni interne al comparto, queste potranno essere realizzate a confine con altra proprietà previo convenzionamento fra le parti.

Destinazioni d'uso ammesse (ai sensi dell'art. 13 delle Norme Tecniche di DdP).

a) Funzione abitativa (nei limiti di cui all'art. 13.06 delle Norme Tecniche di DdP)

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

¹ Il valore (mq 31.234) differisce rispetto a quello della superficie catastale delle proprietà (mq 30.031) in quanto la superficie complessiva comprende anche il sedime dei colli irrigui esistenti e dismessi che, catastalmente non sono compresi nelle proprietà proponenti il piano attuativo.

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.