

REGIONE LOMBARDIA = PROVINCIA di CREMONA
UNIONE LOMBARDA dei COMUNI di CALVATONE e TORNATA
con sede in Calvatone – via Umberto I° n° 134

#####

P.I.P.S.

Piano Insedimenti Produttivi Sovracomunale

(ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71, ancorché in conformità ai rispettivi P.G.T. ed al P.T.C.P.)

**ampliamento in 3° stralcio per il Comune di Calvatone
ed ampliamento in 4° stralcio per il Comune di Tornata**

– intervento anno 2015 –

**stesura ed elaborazione urbanistico - attuativa
di un "polo produttivo a valenza intercomunale"**

1^a VARIANTE

studio di fattibilità



Allegato 01 – relazione

elaborazione progettuale arch. mario gazzoli == collaborazione arch. chiara stefania incerti
26012 castelleone – tel./fax. 0374_351399 – p.e.c. : mario.gazzoli@geopec.it

1. premessa

L'incarico per l'elaborazione della progettazione urbanistica per un Piano di Insediamenti Produttivi Sovracomunale (P.I.P.S.), affidato dalla Unione dei Comuni di Calvatone e Tornata con la Deliberazione della Giunta dell'Unione n°6 del 18.04.2015 e successiva Det. ne Area Tecnica n° 32 del 05/05/2015, comprende altresì la predisposizione preliminare di una variante allo "studio di fattibilità" approvato con Deliberazione di Giunta dell'Unione n°1 del 09.03.2012 ancorché con Deliberazione di Giunta n°11 del 30.01.2012 del Comune di Calvatone e n°5 del 28.01.2012 del Comune di Tornata, finalizzato all'inquadramento generale del comprensorio di intervento, comunque delineato lungo l'attuale viabilità interprovinciale della ex S.S. n° 10, ancorché per definirne i contenuti generali e le scelte da effettuarsi nelle fasi attuative.

L'ambito di espansione, così definito, interessa rispettivamente il territorio dei Comuni di Calvatone e Tornata e ne costituisce un intero comparto a completamento dell'attuale Zona Produttiva e già definita nel P.G.T. quale "tessuto urbano consolidato a specifica destinazione produttiva nel sistema extra-urbano".

Lo studio in itinere quindi deve svilupparsi ai fini della promozione socio – economica - occupazionale di natura insediativa e che definisca i seguenti elementi:

- *l'inquadramento generale dell'area di intervento;*
- *la ricognizione delle aree disponibili o da infrastrutturare;*
- *l'individuazione dei servizi presenti;*
- *l'individuazione degli interventi attivabili e delle azioni di marketing;*
- *la predisposizione di proposte operative;*
- *la predisposizione di una analisi circa le esigenze finanziarie;*
- *la predisposizione di un piano temporale;*
- *l'individuazione delle modalità di selezione degli insediamenti e di copertura finanziaria.*

Il tutto è predisposto e contenuto, nelle analisi generali di seguito riportate, nelle elaborazioni cartografiche e nelle schede riepilogative e sarà altresì meglio individuato e specificato nei dettagli delle successive fasi progettuali.

Gli obiettivi specifici che l'Unione dei Comuni Calvatone-Tornata intende perseguire si possono individuare sulla base delle conclusioni dell'analisi socio-economica e territoriale condotte nella fase preparatoria originaria di primo sviluppo, tenuto conto delle caratteristiche della realtà produttiva della Provincia di Cremona e soprattutto delle esigenze e dei bisogni emerse a livello locale durante la fase di animazione economica e di "ascolto del territorio".

Pertanto la strategia dovrà essere focalizzata attorno al gruppo di interventi pubblici direttamente funzionali al perseguimento di alcuni punti specifici e riconducibili in via prioritaria ai seguenti:

- 1. Promuovere nuove opportunità di insediamento**, potenziare e qualificare le infrastrutture, le condizioni territoriali e le strutture di servizio a supporto dello sviluppo del sistema produttivo necessarie per migliorare la competitività del sistema economico locale, favorire la crescita equilibrata, promuovere l'occupazione;
- 2. Promuovere il riordino territoriale**, favorire uno sviluppo equilibrato e sostenibile, correggere eventuali situazioni di squilibrio territoriale a livello comunale e provinciale; migliorare le condizioni ambientali e di sicurezza.
- 3. Favorire iniziative di marketing territoriale** volte alla valorizzazione dell'attrattività di nuovi investimenti e la competitività del territorio nel contesto sovracomunale, alla valorizzazione dei fattori di eccellenza locali e delle specifiche vocazioni territoriali.
- 4. Promuovere l'insediamento e lo sviluppo di filiere innovative**, individuare sul territorio settori produttivi capaci di determinarne la filiera ed ancorché raggruppabili in "distretti" e/o "poli tecnologici" in aggregazione e caratterizzando un tasso di capacità innovativa tale da ottenerne il riconoscimento da parte della Regione Lombardia.

2. indicazioni generali di riferimento

[estratto dal P.T.C.P. – documento direttore]

..... omissis ..

5.1 - *Gli indirizzi e le indicazioni per le aree industriali*

Il tema dei poli industriali di livello sovra-comunale costituisce un contenuto di livello orientativo del PTCP nei confronti della pianificazione comunale ai sensi dell'articolo 18 della l.r. 12/05 e nello specifico risulta disciplinato dalla l.r. 1/2000 art. 2 comma 32. Questo comporta la conferma integrale delle scelte e delle disposizioni operate nel PTCP vigente del 2003 e un aggiornamento dello stato di attuazione delle scelte programmatiche operate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

In una realtà caratterizzata dal sovradimensionamento e dalla frammentazione delle aree industriali e da una dinamica insediativa che risponde ad esigenze, per gran parte locali, gli obiettivi prioritari diventano la razionalizzazione dimensionale e localizzativa delle previsioni di aree industriali e la definizione di criteri per il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni. ... omissis ...

La localizzazione delle nuove aree industriali deve avvenire in aree compatibili con i caratteri paesistici, ambientali e territoriali del luogo, per cui si dovrà fare riferimento ai criteri e ai giudizi di idoneità localizzativa contenuti nella *Carte per le compatibilità insediative* di cui sono state riportate le indicazioni in forma sintetica nella *Carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale* e nella *Carta delle opportunità insediative*.

Inoltre, i nuovi siti industriali devono utilizzare le infrastrutture territoriali esistenti e devono considerare le infrastrutture previste che hanno un elevato grado di fattibilità.

Per favorire una più efficace gestione delle aree industriali è stata effettuata, una loro distinzione, in tre categorie, coerente con le definizioni di componenti esogena ed endogena dello sviluppo insediativo riportate nelle linee guida regionali (L.R. 1/2000).

... omissis ...

La seconda categoria riguarda i poli di interesse intercomunale, i quali hanno dimensioni che si collocano nell'intervallo compreso fra le soglie dimensionali stabilite per le aree di valenza endogena e i 250.000 mq.. Tali aree, di carattere esogeno, trovano motivazione e manifestano i loro effetti all'interno di ambiti territoriali circoscritti ad alcuni comuni, per cui sono interessati dalla localizzazione di attività produttive di carattere locale provenienti da più comuni. La loro realizzazione e gestione è demandata ai Comuni interessati, preferibilmente appartenenti ad una ACI, in accordo con la Provincia, la quale fornisce il proprio sostegno a livello informativo, promozionale e di marketing territoriale.

..... omissis ...

5.2 - **Elenco Poli Industriali Sovracomunali di Livello Intercomunale**

I poli industriali di interesse intercomunale che sono stati definiti o che sono in fase di definizione sono stati riferiti ai tre circondari provinciali. omissis

Nel circondario **Casalasco (C)** si hanno:

..... omissis . . .

3. il polo di Calvatone-Tornata (ACI 12), sulla ex SS 10 che è in fase di realizzazione e il cui ampliamento è oggetto di specifico Accordo di Programma in fase di sottoscrizione; l'accordo è frutto di un protocollo di intesa con la Regione Lombardia del 2003 legato alla realizzazione delle nuove autostrade Tl.BRE e Cremona-Mantova;

.... omissis ..

5.4 – **Il D.A.I.S.S.I.L. della Provincia di Cremona**

Il progetto “Documento Analisi e Indirizzo per lo Sviluppo del Sistema Industriale Lombardo” (DAISSIL) provinciale è stato prima approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 112 del 18 settembre 2008 e dalla Regione con decreto n. 13516 del 21.11.2008 ai sensi della l.r. n° 35/96 art. 2 lett. A; ... omissis ...

3. inquadramento generale dell'area di intervento

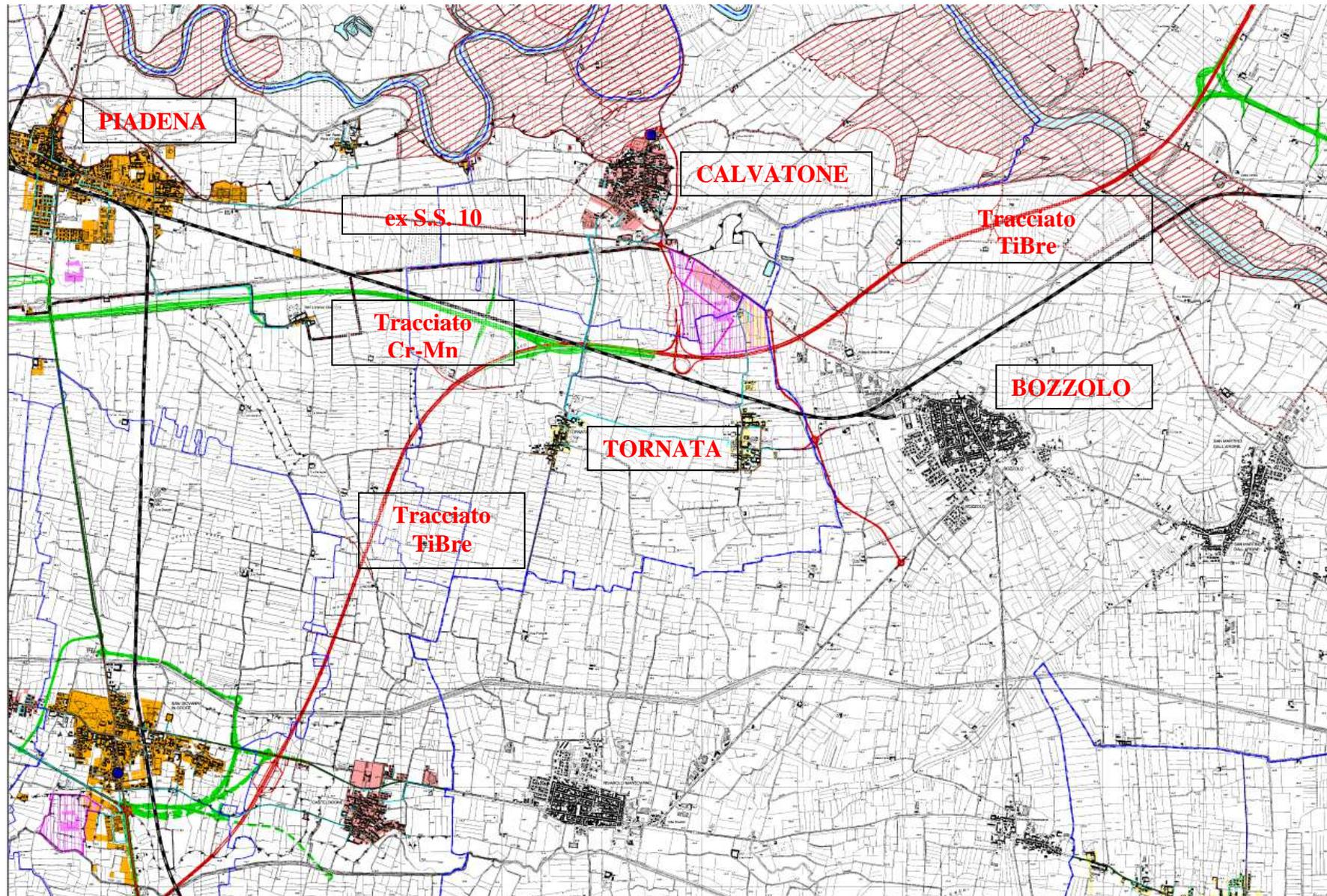
Relativamente al contesto territoriale ed al quadro progettuale degli interventi specificatamente si desume che:

- l'ambito di intervento risulta individuato dal Piano Paesistico Regionale (PTPR) nel sistema della "pianura irrigua", interessato dal passaggio di nuovi interventi di potenziamento del sistema autostradale detto TI.Bre e l'autostrada Cremona - Mantova. Inoltre dalla tavola A "ambiti geografici e unita tipologiche del paesaggio del PTPR emerge che lo stesso appartiene al "paesaggio delle valli fluviali scavate, caratterizzato da una coltura prevalente a foraggiere".
- in relazione al P.T.C.P. di Cremona, l'ambito di ampliamento risulta definito come "aree produttive di espansione".
- la ZPS IT20B0401, la Riserva Naturale Regionale "Le Bine" (inclusa nella Rete Natura 2000 quale SIC IT20A0004), nonché il Parco Regionale Oglio Sud, risultano esterni all'area di intervento che si trova a sud dalla parte opposta rispetto alle due aree protette, le quali distano rispettivamente 1.200 m e 1.500 m dal sito.
- in relazione alla strumentazione urbanistica comunale, l'ambito di intervento risulta:
 - a) classificato dal vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Calvatone come "ambito di trasformazione per insediamenti produttivi di espansione" (P.I.P.S.);
 - b) classificato dal vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Tornata come "ambito di trasformazione per insediamenti produttivi di espansione" (P.I.P.S.);
- il progetto consiste nell'ampliamento del Piano degli Insediamenti Produttivi dei Comuni di Calvatone (3° ampliamento) e Tornata (4° ampliamento), costituendo quindi un polo intercomunale; esso si colloca nell'area compresa tra la zona produttiva del Comune di Calvatone (a Sud del Comune) e la zona produttiva del Comune di Tornata (a nord del Comune), ai fini di collegare e completare le due aree. Il progetto si trova incluso tra la ex Strada Statale 10 (S.S. n° 10) ed i tracciati di nuova previsione dell'Autostrada Tirreno-Brennero (Ti-Bre) e dell'Autostrada Cremona-Mantova; il fronte nord del comprensorio si sviluppa immediatamente in fregio della S.P.CR ex S.S.10 Cremona-Mantova e dalla quale ne deriva l'accesso dominante.
- la relazione progettuale evidenzia gli interventi complessivamente necessari per la funzionale dotazione di servizi ed opere di urbanizzazione; la descrizione del previsto assetto planivolumetrico include l'ingombro di massima dei fabbricati, le opere di urbanizzazione e l'utilizzo del suolo.

Principali dati dimensionali dell'intervento risultano come di seguito specificato:

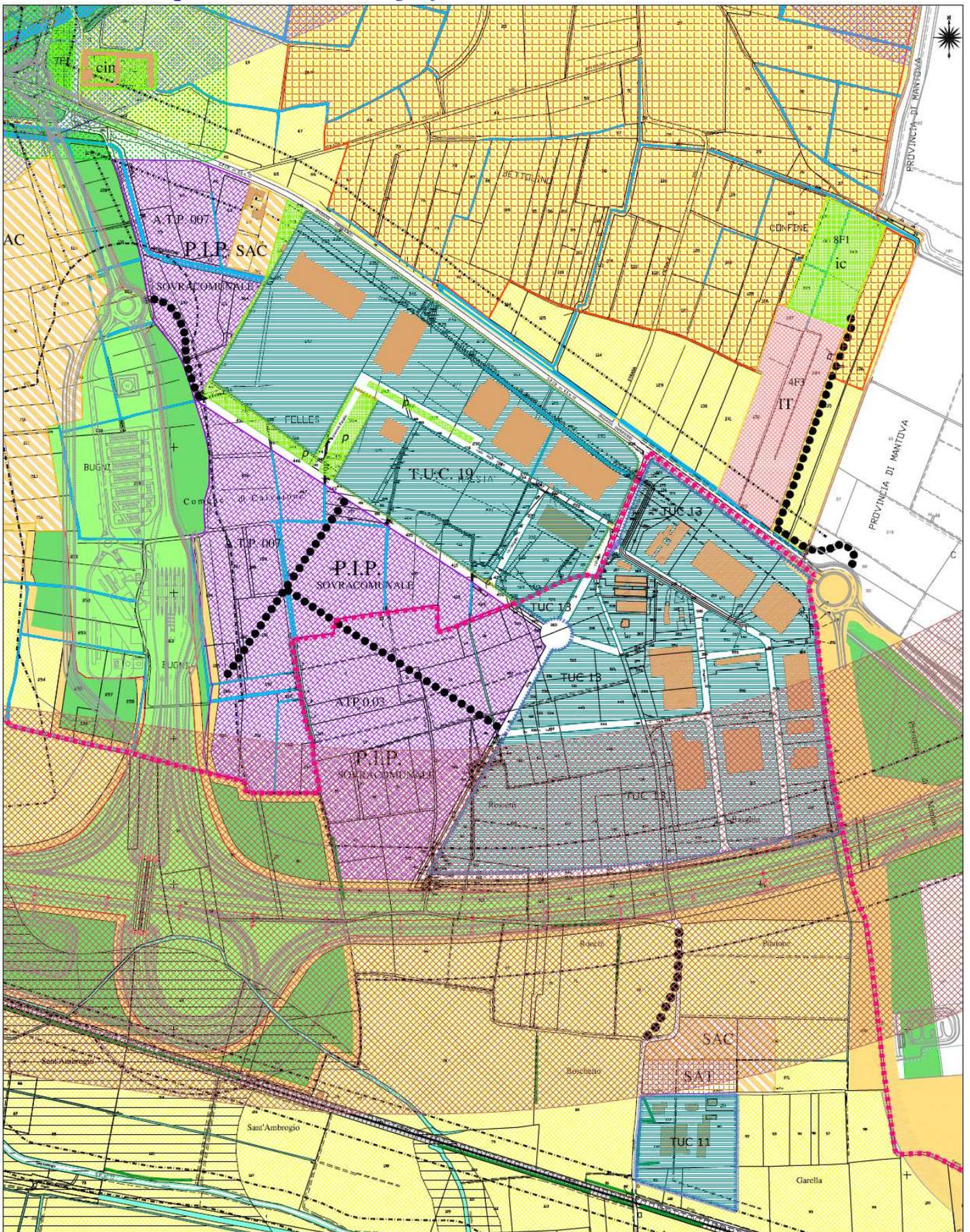
<u>Superficie complessiva</u>	:	<u>mq. 577.040,00</u>
Superficie ambiti attuati vigenti	:	mq. 339.150,00
Strade di piano / Verde Pubblico /		
Parcheggi / Arredo urbano	:	mq. 18.820,00
Superficie Territoriale in Comune di Calvatone, da P.G.T.	:	mq. 133.500,00 (3° ampl.to)
Superficie Territoriale in Comune di Tornata, da P.G.T.	:	mq. 85.570,00 (4° ampl.to)

Per quanto riguarda le ulteriori caratteristiche e dimensioni del progetto, le proposte per l'inserimento paesaggistico e le misure adottate per la mitigazione degli effetti sull'ambiente, si rimanda alla successiva fase progettuale tecnico-urbanistica.



SCENARIO LOCALIZZATIVO DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE

**4. inquadramento generale degli strumenti urbanistici di P.G.T. vigenti
COMUNE di CALVATONE - COMUNE di TORNATA
4.01 – inquadramento cartografico**



LEGENDA :



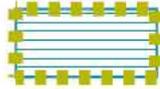
Confine comunale catastale

P.G.T. Calvatone



Perimetro Tessuto extra-Urbano Consolidato (T.U.C.)

P.I.P.S.



AMBITO EDIFICATO
sistema extra - urbano consolidato
T.U.C. 19

P.G.T. Tornata



Perimetro Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)
a carattere PRODUTTIVO

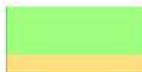
PIP Sovracomunale



AMBITO EDIFICATO
sistema urbano consolidato a carattere produttivo
T.U.C. 13



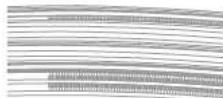
Corridoio di salvaguardia pertinente il tracciato AUTOSTRADALE "Ti-Bre"
progetto preliminare approvato dal CIPE con Delibera n° 94/2004
ampiezza metri 250 per parte
(art. 165 D.Lgs n° 163/2006)



AMBITO SEDE STRADALE E SUE PERTINENZE
PREVISTO DAL PROGETTO DEFINITIVO "Ti-Bre"



AMBITO DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE
PREVISTO DAL PROGETTO DEFINITIVO "Ti-Bre"



TRACCIATO AUTOSTRADALE "TI-BRE"
E RELATIVE OPERE CONNESSE

P.G.T. Calvatone



AMBITO DI TRASFORMAZIONE
SISTEMA PRODUTTIVO ESOGENO - P.I.P.S.
ex Art. 10/bis c.4 let. c) - L.R. n° 12/2005
ATP 0.07

P.G.T. Tornata



AMBITO di previsione assoggettato a successiva
"programmazione negoziata" di carattere produttivo
esogeno-sovracomunale (procedura ex art. 2 lett. "d"
L.R. n° 2/2003 ed art. 34 Normativa P.T.C.P.)
ATP 0.03

4.02 – inquadramento normativo generale

= dati tecnici assegnati :

AMBITO A.T.P. 0.03 / AMBITO A.T.P. 0.07 assoggettato a **P.I.P.S.** (*Piano Insediamenti Produttivi Sovracomunale ad iniziativa pubblica di interesse intercomunale*) da realizzarsi attraverso concertazione sovracomunale e perevntiva procedura negoziata.

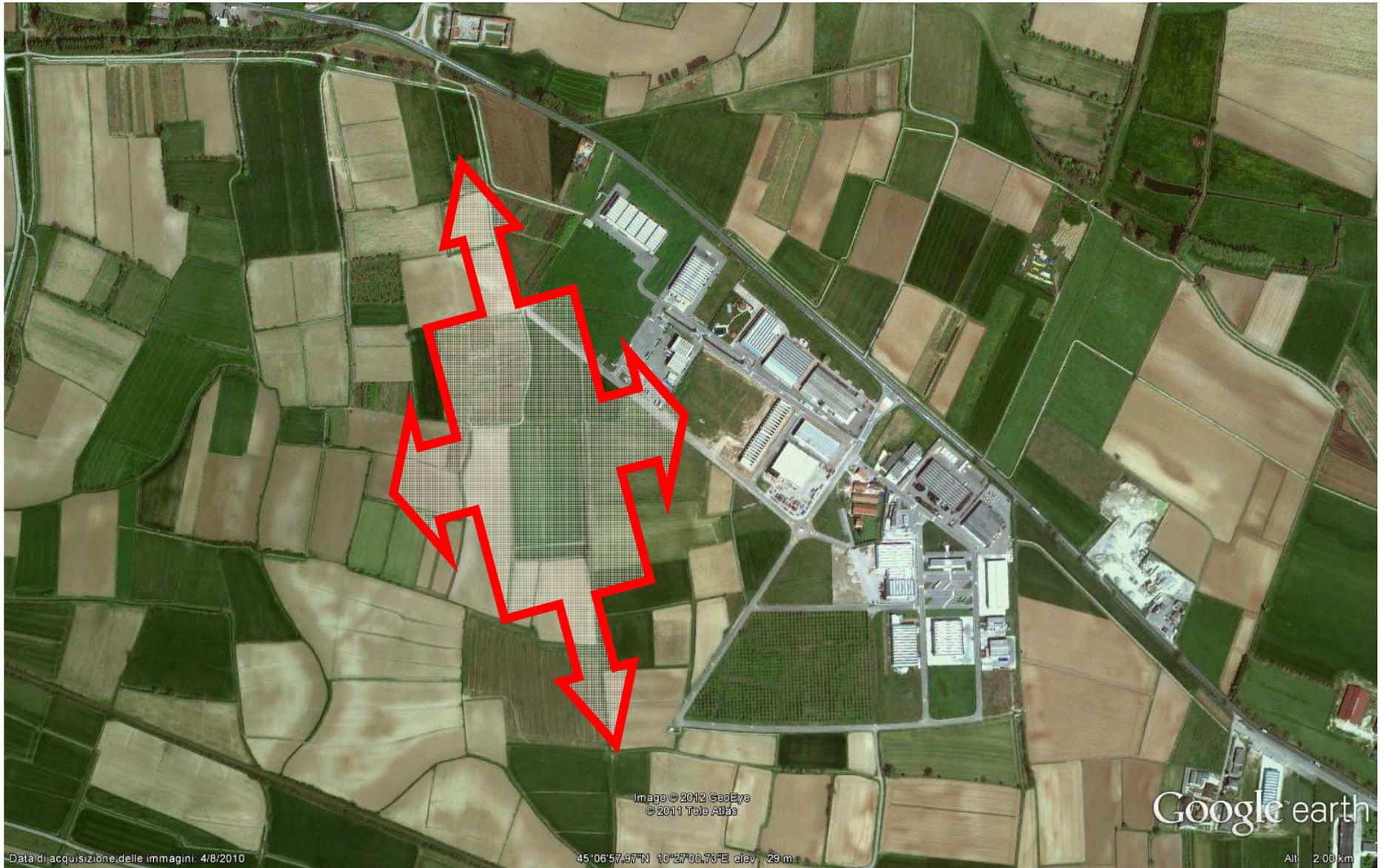
- **Superficie territoriale del comparto (S.t.)** : mq. **85.570**
- **Superficie territoriale del comparto (S.t.)** : mq. **133.500**
- **Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (I.u.f.)** : 1,00 mq./mq. di S.f. (*è la S.I.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani*)
- **Rapporto di copertura (R.c.)** [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f. [*compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale*]
- **Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.)** : min. 15% di S.f.
- **Altezza max. dei fabbricati (H.f.)** : min. 3,50 m. e max. 12,50 m.
- I volumi tecnici (*cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, ecc.*) sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima dai confini di m. 5,00 e comunque nel rispetto della distanza di m.10,00 da altri fabbricati.
- **Superficie lorda d'uso (S.I.p.) a carattere commerciale abbinata al produttivo prevalente** in ogni singolo lotto edificabile : max. **35%** di S.f.; (*sempre ammessa*)
- **Numero dei piani fuori terra (N.p.)** : tre
- **Distanza dai confini** : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
- **Distanza dalle strade** : m. 7,50;
- **Distanza dai fabbricati** : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;
- **Distanza¹ dalle Rogge del R.I.M.** : m. 15 (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)

= criteri di progettazione :

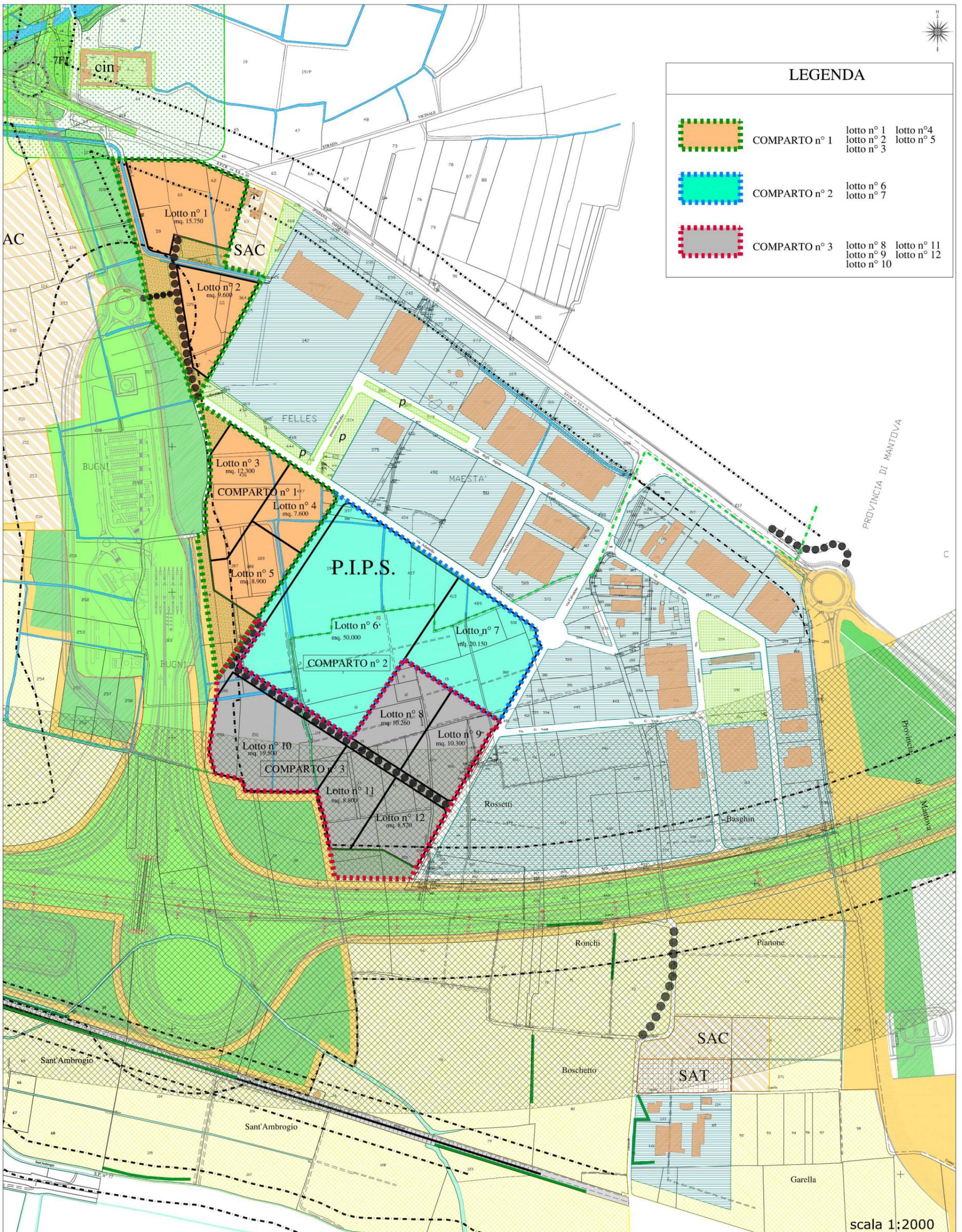
- lo strumento attuativo, attraverso specifiche Norme Tecniche Integrative di Attuazione, potrà normare ulteriori aspetti edilizi-morfologici e funzionali, fermo restando le prescrizioni e gli indici edificatori contenuti nei commi precedenti.
- lo strumento attuativo potrà determinare intere superfici dei lotti, o porzioni di superfici dei lotti, a carattere commerciale, complessivamente verificate nel limite massimo dell'indice consentito del 35% dell'intera superficie fondiaria complessiva disponibile in ambito attuativo; in questo caso, ai fini della verifica degli standards commerciali deve esserne calcolato il saldo ad integrazione.
- le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
- l'intero ambito è proposto e suddiviso in TRE COMPARTI esecutivi la cui realizzazione è funzionale alle previsioni ed ai vincoli urbanistici posti dal progetto preliminare-definitivo dell'autostrada TiBre/Cremona-Mantova ed ancorchè in relazione temporale al progetto esecutivo;
- la suddivisione dei lotti edificabili è indicativa e quindi nella specifica fase esecutiva si potrà ampliare o dividere gli stessi secondo le esigenze di assegnazione; rimangono invece vincolanti la viabilità principale e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le opere di urbanizzazione primaria si associano alle attuali riproponendone le caratteristiche esecutive e dimensionali e si attuano in relazione ai comparti funzionali di cui l'ambito è suddiviso;

¹ a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

5. individuazione comparto di completamento - ripresa aerea localizzativa

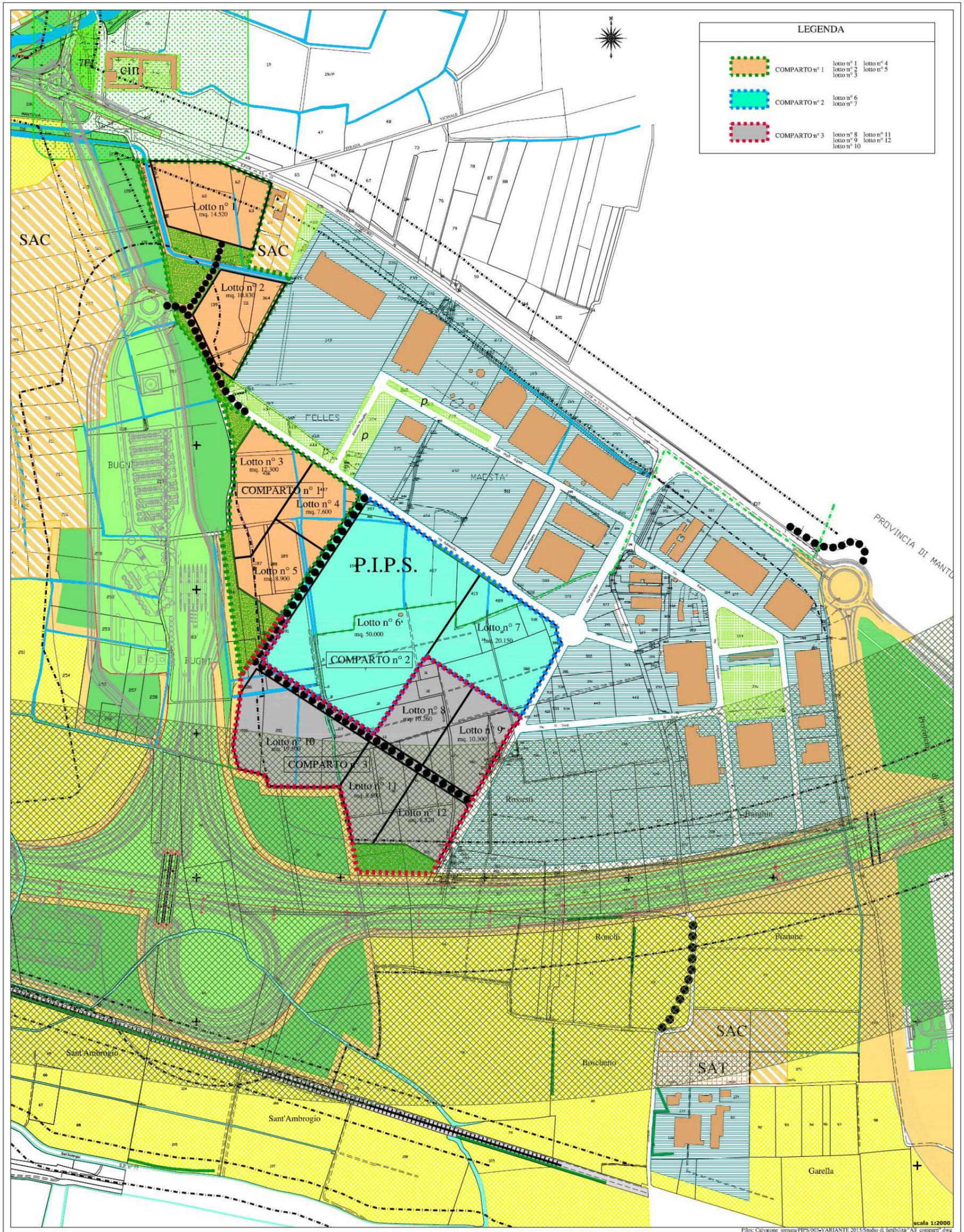


6. proposta generale di pianificazione e di attuazione programmata _ **Studio di Fattibilità VIGENTE**



N.B. : si determinano tre fasi attuative affidate ai rispettivi tre comparti così come individuati e conseguenti alla risoluzione progettuale esecutiva delle proposte autostradali TiBre/Cremona-Mantova;

7. proposta generale di pianificazione e di attuazione programmata _ **Studio di Fattibilità VARIANTE**



N.B. : si determinano tre fasi attuative affidate ai rispettivi tre comparti così come individuati e conseguenti alla risoluzione progettuale esecutiva delle proposte autostradali TiBre/Cremona-Mantova; [vedi anche la tavola qui allegata : Allegato_02]

9. valore di assegnazione delle aree

- Al fine della quantificazione e determinazione dei valori di assegnazione dei lotti edificabili, si rimanda ad un quadro di riferimento delle principali voci afferenti l'intervento di urbanizzazione, da definirsi successivamente nella fase esecutiva del P.I.P.S., in quanto la presente relazione è finalizzata ai soli aspetti urbanistici programmatori di fattibilità.

10. conclusione

Gli elementi analizzati, la ricerca di condizioni favorevoli, le premesse legate alla necessità di sviluppare prioritariamente interessi per attività produttive nel contesto territoriale qui considerato, trovano sinteticamente la loro conclusione nei contenuti di questa relazione progettuale.

Pare tuttavia necessario, a conclusione di questo studio, evidenziare come le iniziative che hanno determinato, negli anni scorsi, la prima fase del Polo Produttivo di Calvatone-Tornata siano meritevoli di particolare attenzione e siano da sviluppare e concludere mediante la realizzazione sistematica degli interventi urbanistici ricompresi nei due rispettivi P.G.T..

Ciò perché trattasi di iniziative operativamente in fase di programmazione, ma ancor più perché rispondenti, per la loro collocazione geografica e quindi strategica, ad assolvere, nell'ambito del territorio provinciale a ridosso del "mantovano", una funzione di priorità per gli investimenti produttivi capaci di coinvolgere una vasta area superiore agli stessi ambiti definiti.

Tuttavia, tutte le aree considerate hanno, ognuna per sé stessa, le peculiarità per essere riconosciute capaci di assolvere potenzialità socio-economica, ma necessitano di una azione promozionale sul territorio, sia a livello ristretto, sia ad ampio raggio, con un marketing da sviluppare attraverso i servizi e gli strumenti, per tale scopo, predisposti dai due Comuni.

A conclusione, si può certamente definire, con riferimento alla variante allo studio generale di fattibilità, la possibilità di programmare a "comparti" consecutivi, in progressione temporale, le tre fasi attuative affidate ai rispettivi "tre comparti" così come individuati ed ancorché conseguenti alla risoluzione progettuale esecutiva delle proposte autostradali TiBre/Cremona-Mantova.

A seguito della variante qui proposta, si precisa che:

la superficie territoriale permane in assoluto invariata, mentre la superficie fondiaria e la superficie destinata ad aree di interesse pubblico e collettivo (*standards*), risultano parzialmente rideterminate e parzialmente ridistribuite all'interno del COMPARTO, tuttavia, in riferimento a quanto già approvato vigente, restano invariate nella verifica totale.

Nell'**Allegato 02** sono riportate le caratteristiche planimetriche di VARIANTE (*si richiama altresì l'Allegato 02 di riferimento dello stato attuale vigente*), dell'intero ambito assoggettato a P.I.P.S (Calvatone - Tornata), con evidenziati i "tre comparti" di suddivisione attuativa.

=====

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P_G_T\COMUNE DI CALVATONE_TORNATA PIPS_2015\STUDIO Fattibilità_2015\Allegato 01 - Relazione studio_fattibilità_2015_ok.doc