

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 2012 –**

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

**attuazione "comparto n° 2"**



## **Allegato 01 – relazione generale**

=====  
**elaborazione progettuale arch. mario gazzoli == collaborazione arch. chiara stefania incerti**  
26012 castelleone – tel./fax. 0374\_351399 – p.e.c. : [mario.gazzoli@geopec.it](mailto:mario.gazzoli@geopec.it)  
=====

## 0. . introduzione

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 Determinazione n° 13 del 03.06.2011, comprendeva altresì la predisposizione preliminare di uno “*studio di fattibilità*” 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.

A seguito dell'approvazione dello “*studio di fattibilità*” da parte dei due Comuni coinvolti e rispettivamente avvenuta con Deliberazione Giunta Comunale n° 11/2012 del Comune di Calvatone e con Deliberazione Giunta Comunale n° 5/2012 del Comune di Tornata, nonché con Deliberazione della Giunta dell'Unione Lombarda dei Comuni di Calvatone e Tornata, depositata agli atti,

**con la presente relazione si recepisce “l'atto di indirizzo”** espresso e si formalizza la proposta urbanistica, in prima definizione temporale, per l'attuazione del solo “**COMPARTO n° 2**” avente una estensione territoriale assegnata (S.t.) di **mq. 73.000,00** e che così ricomprende il “**lotto n° 6**” ed il “**lotto n° 7**” aventi complessivamente una superficie fondiaria (S.f.) di **mq. 70.150,00**.

## 1. . premessa

L'ambito di espansione, così definito “**COMPARTO n° 2**”, 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.

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 valorizzare 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 ancorchè 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* [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 TI.BRE e Cremona-Mantova;

.... omissis ..

## 5.4 – II 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*

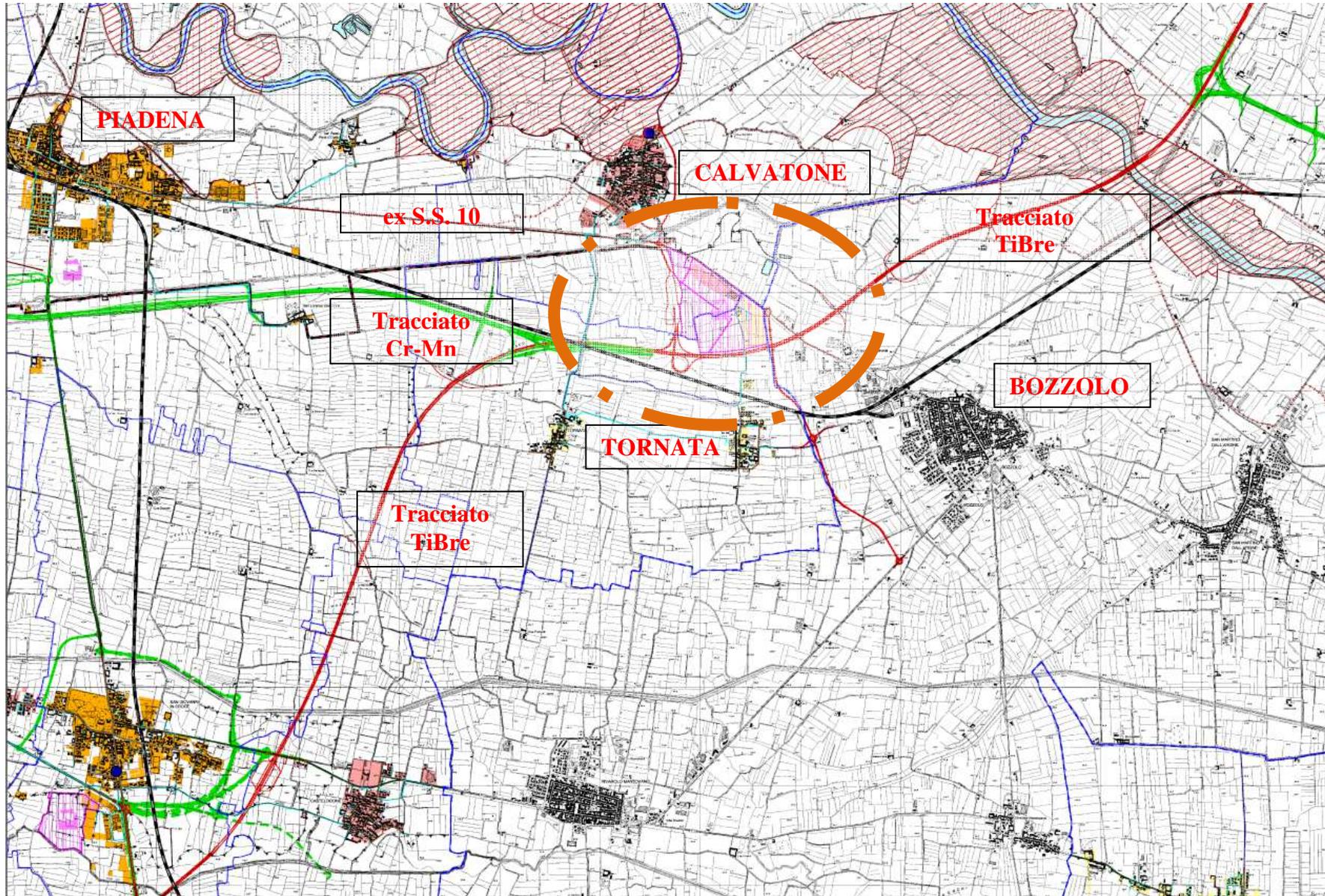
Relativamente al contesto territoriale ed al quadro progettuale degli interventi specificatamente si desume che:

- 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:

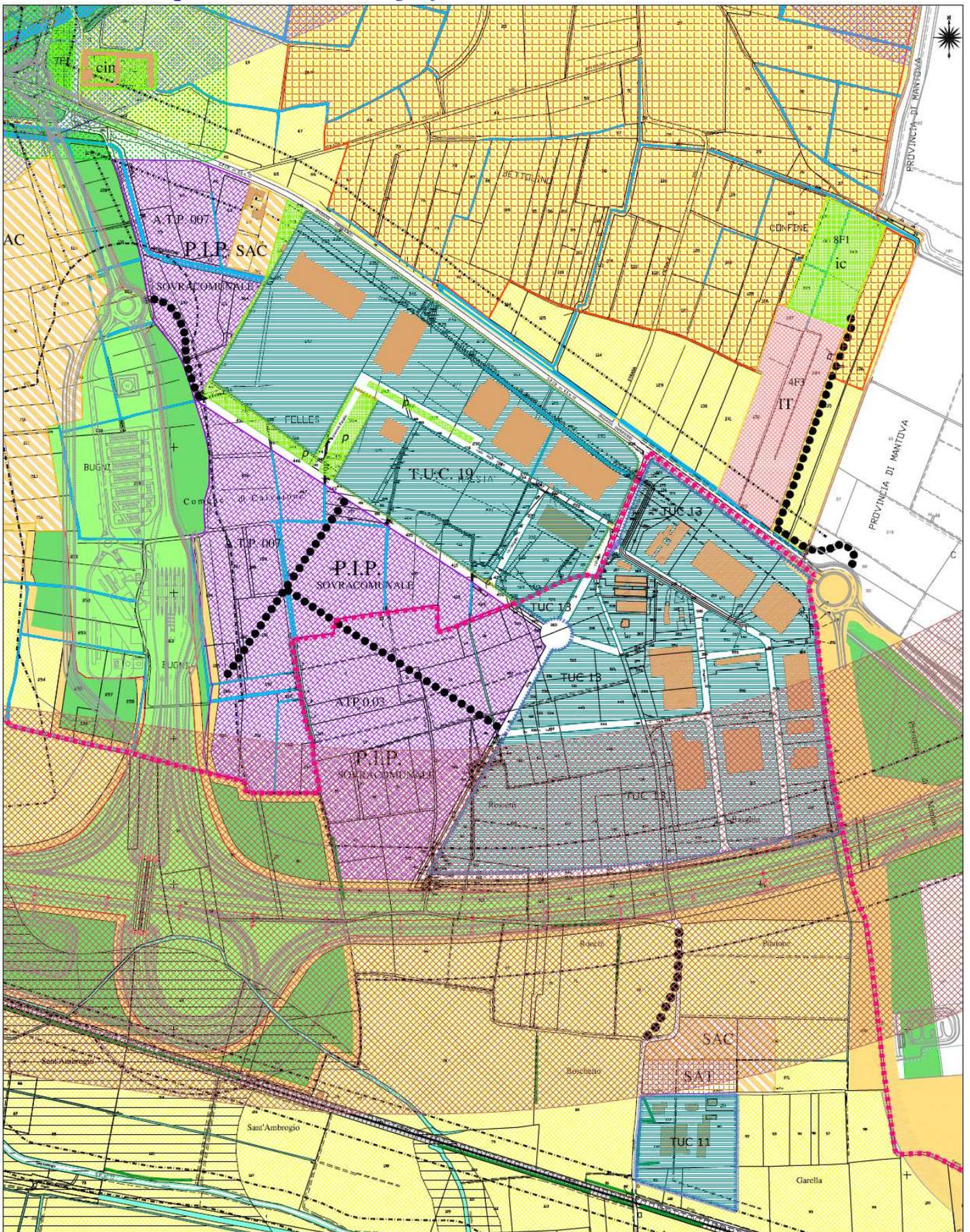
Superficie complessiva	:	mq. 577.040,00
Superficie ambiti attuati vigenti	:	mq. 339.150,00
Strade di piano / Verde Pubblico /		
Parcheggi / Arredo urbano	:	mq. 18.820,00
Superficie Territoriale in Comune di Calvatone, da P.G.T.	:	mq. 133.500,00 ( 3° ampl.to)
Superficie Territoriale in Comune di Tornata,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



**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 :



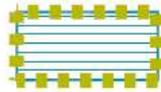
Confine comunale catastale

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

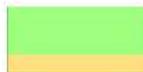
PIP Sovracomunale



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



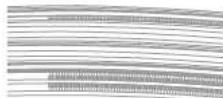
Corridoio di salvaguardia pertinente il tracciato AUTOSTRADALE "Ti-Bre"  
progetto preliminare approvato dal CIPE con Delibera n° 94/2004  
ampiezza metri 250 per parte  
(art. 165 D.Lgs n° 163/2006)



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 preventiva 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;
- **Distanza<sup>1</sup> 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 cui all'Allegato 02, definisce ulteriori aspetti edilizi-morfologici e funzionali, fermo restando le prescrizioni e gli indici edificatori contenuti nei commi precedenti ed ancorchè nelle Norme contenute nella "Tavola delle determinazioni di Piano" di cui ai rispettivi P.G.T. vigenti.
- lo strumento attuativo non determina intere superfici dei lotti a carattere commerciale, tuttavia tali destinazioni possono essere 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;

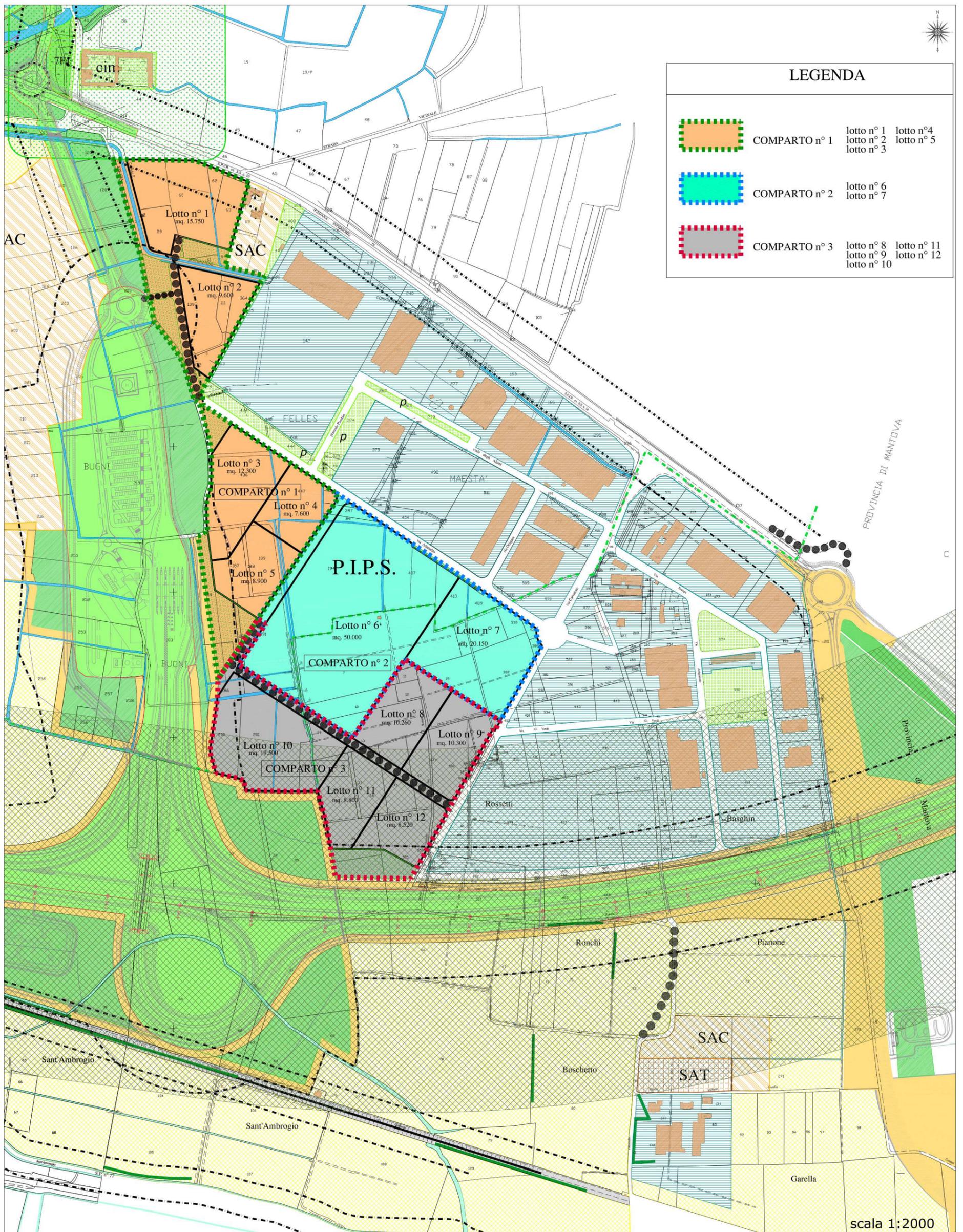
**N.B.: le norme disciplinari di attuazione, pertinenti il COMPARTO n°2 qui in oggetto, sono altresì identificate mediante l'elaborato indicato con "Allegato 02"**

<sup>1</sup> a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

5. *individuazione dell'intero ambito di completamento - ripresa aerea localizzativa*



6. . proposta generale di pianificazione e di attuazione programmata decennale

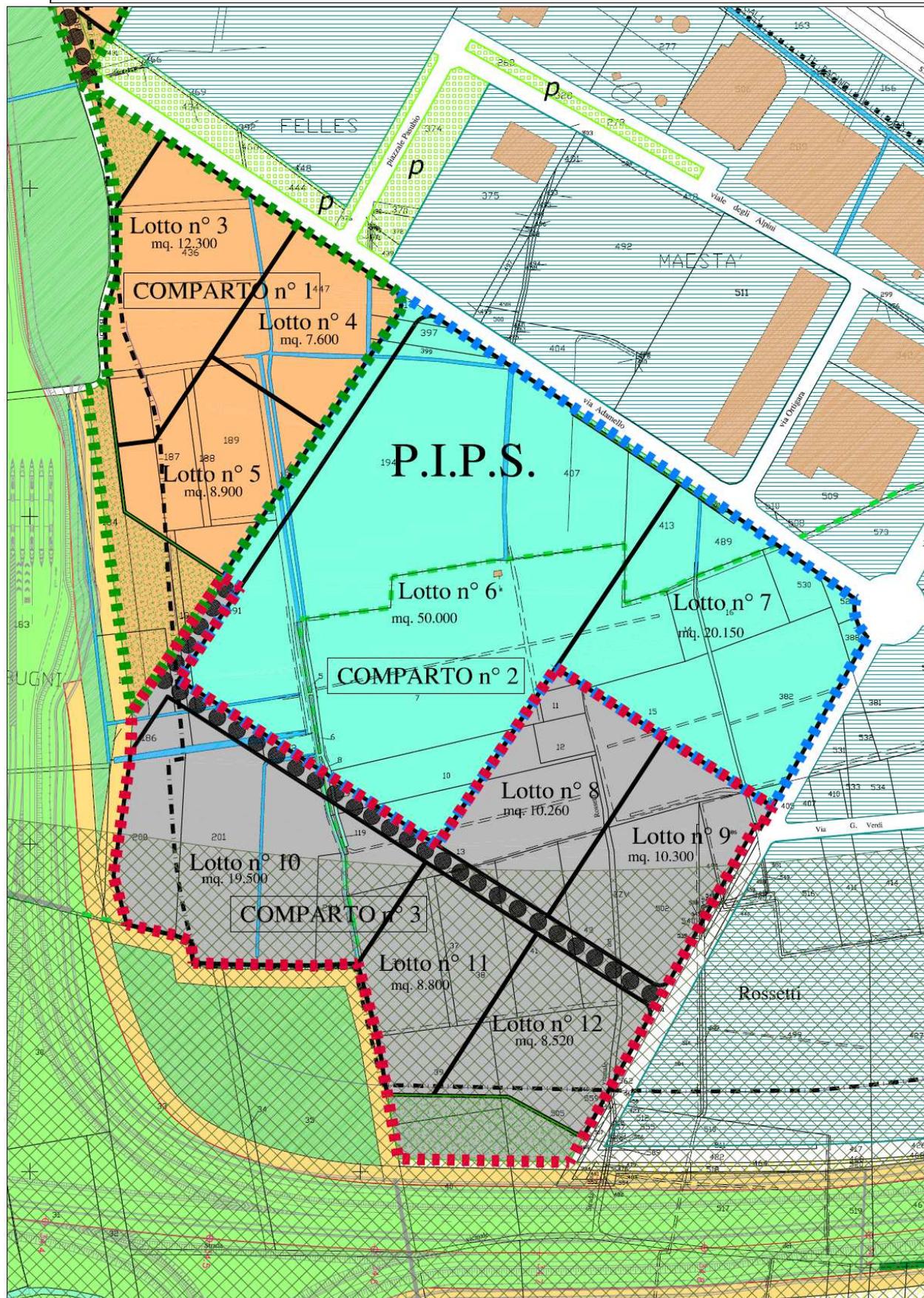


**N.B. :** si determinano tre fasi attuative affidate ai rispettivi tre comparti così come individuati e conseguenti alla risoluzione progettuale esecutiva delle proposte autostradali TiBre/Cremona-Mantova;

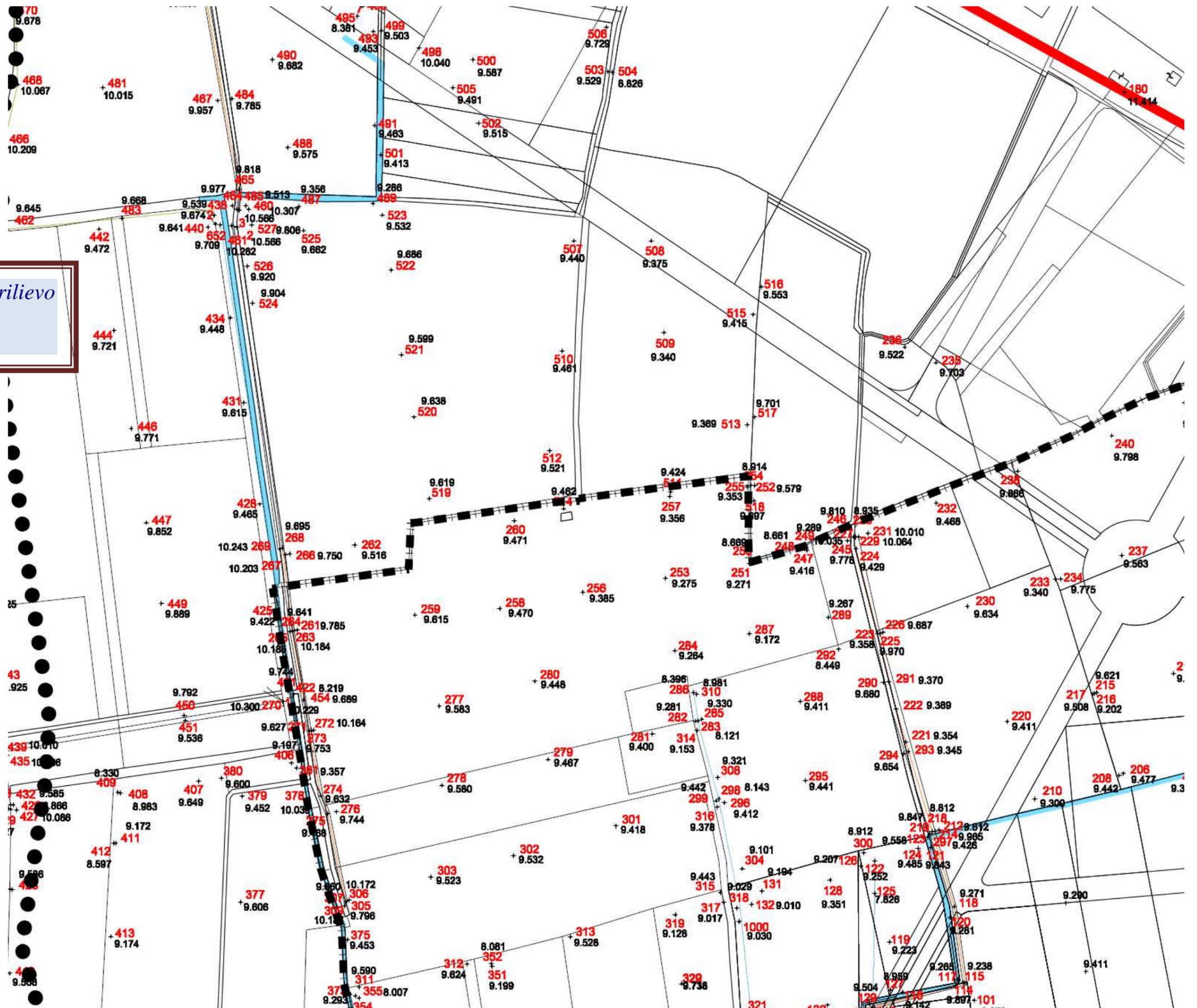
*attuazione del “COMPARTO n° 2”  
- fase esecutiva in itinere anno 2012 -*

7. .proposta di prima pianificazione attuativa anno 2012 :

attuazione del COMPARTO n° 2 – lotto n° 6 e lotto n° 7



9. . dati estratti dal rilievo  
celerimetrico in loco



## 9. . proposta di progetto attuativo 2012

La fase attuativa, di primo intervento, qui rappresentata, trova le caratterizzazioni generali descritte al precedente "comma 3." e da esso ne trae ogni sufficiente indicazione per giungere alla definizione del COMPARTO n°2; tale comparto possiede tutte le caratteristiche autonome di possibile funzionalità localizzativa, in quanto strettamente collocato in fregio all'asta principale della viabilità esistente e quindi dotato delle opere di urbanizzazione primaria prevalenti, nonché necessarie e sufficienti alla edificabilità dei lotti così individuati e cartograficamente descritti con "lotto n°6" e "lotto n°7".

Il comparto così costituito è esteso su un'area pressochè a disegno regolare ed a morfologia pianeggiante; attualmente il terreno è totalmente ad uso agricolo; l'ambito non ricade all'interno di aree sensibili, né di prevalente caratterizzazione paesistica; l'ambito non riscontra sensibili interferenze con il Reticolo Idrico Minore.

### = obiettivi della prima attuazione nel "COMPARTO n°2" :

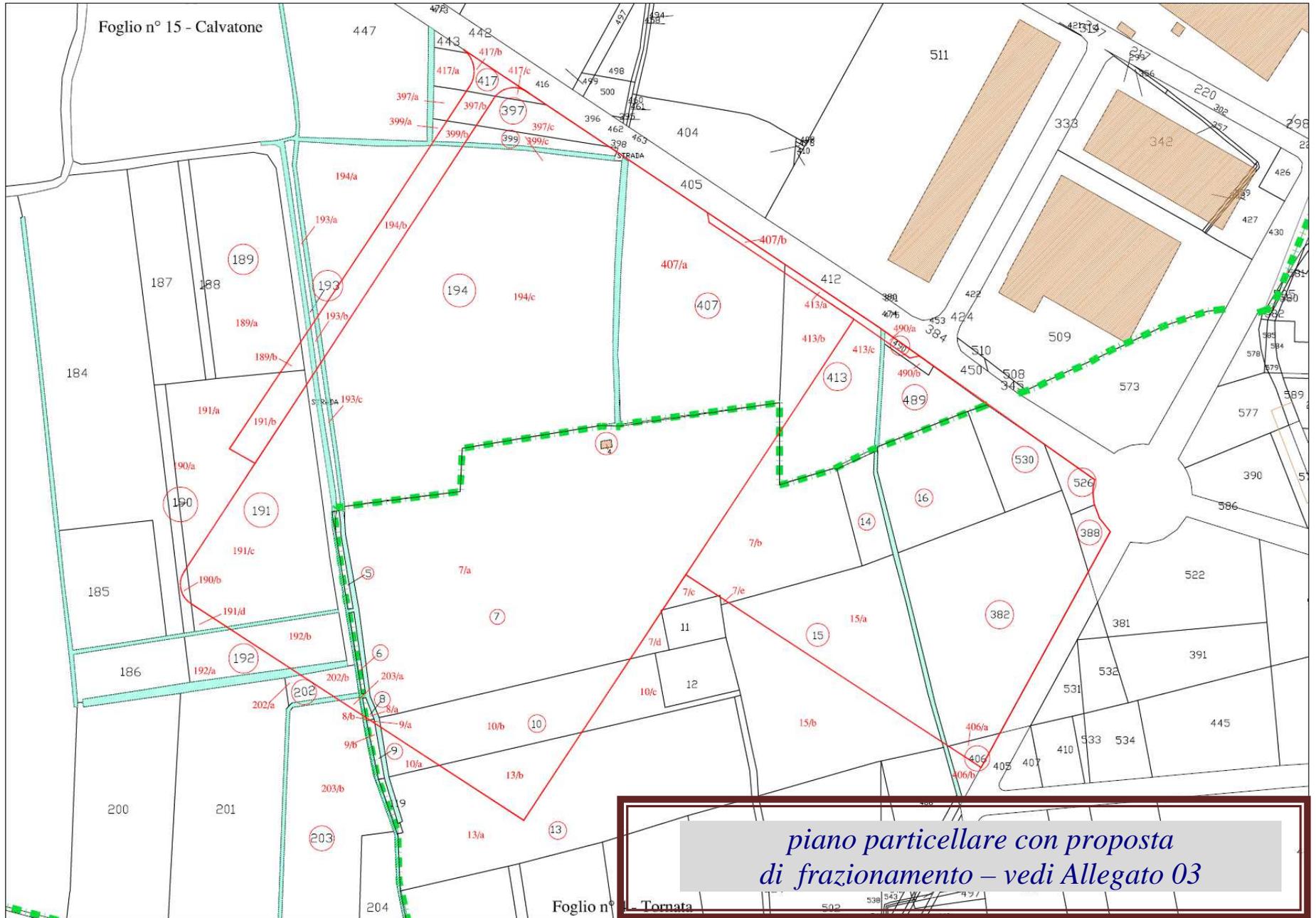
- √ utilizzazione di aree a ridosso di zone produttive e/o miste di servizio/di interesse generale, esistenti;
- √ trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva in coerente completamento e rivitalizzazione del contesto esistente, con proposta di riqualificazione e valorizzazione ambientale;
- √ realizzazione di aree a destinazione e caratterizzazione esogena produttiva sovracomunale mediante Piano per Insediamenti Produttivi [PIPS] finalizzato alla occupazione su scala intercomunale;
- √ caratterizzazione dell'edificazione con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture migliorativi dell'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee d'inserimento nel paesaggio circostante;
- √ realizzazione/estensione della viabilità principale migliorandone il grado di sicurezza;

### = dimensionamento del "COMPARTO n°2" :

➤ superficie territoriale assegnata (S.t.)	= mq. 73.000,00
➤ superficie fondiaria del lotto n° 6	= mq. 50.000,00
➤ superficie fondiaria del lotto n° 7	= mq. 21.150,00
➤ superficie sede stradale ad uso pubblico in progetto	= mq. 1.652,50
➤ parcheggi P1 + P2 + P3 in progetto mq. 412,50 + 495,00 + 330.60	= mq. 1.238,10

***N.B.: le superfici dei lotti sono meramente indicative, per valore assoluto, con ogni possibilità di rideterminazione nella fase esecutiva ed in relazione allo stato di fatto ed alle misurazioni in loco.***

***I lotti individuati hanno la prerogativa di usufruire di tutti gli aspetti derivati dalle opere di urbanizzazione esistenti e quindi risultano autonomi ai fini della loro diretta edificazione, previo altresì la verifica dell'esame paesistico del progetto e l'acquisizione del singolo "permesso di costruire", fermo restando la piena ed assoluta accettazione delle prescrizioni contenute nel "bando" e nella convenzione disciplinante l'attuazione stessa del comparto ed ancorchè nelle norme disciplinari di attuazione qui allegate.***



*piano particellare con proposta di frazionamento - vedi Allegato 03*

## 10. . valore di assegnazione delle aree

- considerato che la presente relazione è finalizzata ai soli aspetti urbanistici di fattibilità, al fine della quantificazione e determinazione dei valori di assegnazione dei lotti edificabili, si rimanda ad un quadro economico di riferimento delle principali voci afferenti l'intervento di urbanizzazione, da definirsi successivamente nella fase esecutiva del P.I.P.S., mediante specifica perizia affidata all'Ufficio Tecnico Comunale; tale perizia deve altresì determinare la ripartizione compensativa delle esistenti opere di urbanizzazione precedentemente realizzate e per le quali i lotti del "comparto n° 2" ne traggono diretta utilizzazione.

## 11. . costi delle opere di urbanizzazione primaria – monetizzazione degli standards qualitativi

- considerato che la presente relazione è finalizzata ai soli aspetti urbanistici di fattibilità, al fine della quantificazione e determinazione dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria integrative ed estensive delle urbanizzazioni esistenti, si rimanda ad un quadro di riferimento delle principali voci afferenti l'intervento stesso, [da definirsi nella fase attuativa in loco legata alla approvazione dei progetti esecutivi resi ai sensi del D.Lgs. 12.04.2006 n° 163], mediante specifica perizia affidata all'Ufficio Tecnico Comunale e dedotti gli importi da specifico computo metrico;
- per quanto riguarda la determinazione degli standards essa viene assegnata al 10% di S.t. con il 3% destinato a parcheggi e pertanto si ottiene :

sup.e a standards = mq. 73.000,00 x 10%	= mq. 7.300,00
di cui 3% a parcheggi = mq. 73.000,00 x 3%	= mq. 2.190,00
superfici reperite in loco P1+P2+P3	
mq. 412,50 + 495,00 + 330,60	= mq. 1.238,10
superficie a disposizione nell'esistente	= mq. 951,90
- entità di superficie da monetizzare = mq. 7.300,00 – mq. 2.190,00 = mq. 5.110,00
- superficie per la viabilità in progetto = mq. 1.652,50

## 12. . 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, con riferimento al citato studio generale di fattibilità che indica la possibilità di programmare a "comparti" consecutivi l'intero comprensorio P.I.P.S., si può certamente definire accettabile l'attuazione qui proposta e nel senso di affidare la priorità di realizzazione al "COMPARTO n°2" quale netta conseguenza all'estensione delle urbanizzazioni esistenti.

Negli elaborati grafici qui allegati sono altresì riportate le caratteristiche planimetriche e dimensionali dell'ambito così assoggettato alla prima suddivisione attuativa.

---

**memo:**

*D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P\_G\_T\COMUNE DI CALVATONE\_TORNATA PIPS\_2012\PIPS\_3° e 4° ampl\_2012\Piano Attuativo COMPARTO n° 2\Allegato 01 - Relazione attuazione comparto n° 2.doc*