

 ambito di previsione produttiva a carattere esogeno, assoggettato a successiva “programmazione negoziata” a valenza sovracomunale – codice A.T.P.

Il P.G.T. individua tale ambito a ridosso dell'attuale P.I.P.S. e con lo scopo della programmazione all'ampliamento del “**polo B5**” di cui è stato sottoscritto in data 15.04.2004 il pertinente Accordo di Programma.

= A.T.P. **0.09** in S.t. di mq. **54.500^(^)** [**P.I.P.S.** - esogeno] ed in n° **56** ab. teorici;
pari al **41,50 %** del fabbisogno

(^) tale estensione è da considerare in qualità esogena e quindi in bilanciamento con il minor uso di suolo nei territori comunali qui rappresentati – vedi anche D.A.I.S.S.I.L. C2 Polo industriale sovracomunale di Pessina-Torre de' Picenardi.

= descrizione dell'ambito :

gli ambiti coinvolti dalla pianificazione del P.G.T. sono due, tra loro distinti per funzioni e destinazioni e nella fattispecie si determinano in :

2. AMBITO – identificativo **A.T.P. 0.09**, (S.t. assegnata di mq. 54.500) collocato a Sud dell'attuale zona edificata produttiva del “P.I.P.S.” a caratterizzazione sovracomunale e costituisce un solo comparto di espansione che si colloca in fregio ed in prosecuzione al lato coincidente con i lotti urbanizzati, ancorchè proponendone il conseguente e necessario riequilibrio della viabilità principale; il comparto pertanto costituisce altresì il naturale ampliamento a sud del comprensorio produttivo esistente completandone il ruolo socio-economico ed occupazionale; l'ambito è attualmente inserito nel P.R.G. con condizione urbanistica agricola; il comparto così costituito è esteso su un'area pressochè regolare ed a morfologia pianeggiante; attualmente il terreno è totalmente coltivato ad uso agricolo; l'ambito non ricade all'interno di aree sensibili, né di prevalente caratterizzazione paesistica; l'ambito NON riscontra interferenza con il Reticolo Idrico Minore; l'ambito così definito è posto ad interesse sovracomunale, già assegnato dalla programmazione del P.T.C.P. e pertanto ne costituisce il comprensorio di previsione produttiva a carattere esogeno e condizionato alla preventiva “programmazione negoziata” e sarà oggetto dell'Accordo di Programma da stipularsi in ordine alla presentazione di specifico Piano Attuativo urbanistico ed al relativo Piano finanziario; (ampliamento del “Polo B5” tra Pessina Cremonese, Ca' d'Andrea, Isola Dovarese e Torre de' Picenardi)

= dati tecnici assegnati al singolo ambito :

2. AMBITO A.T.P. 0.09 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 – [*l'ambito in oggetto è così definito al solo fine della indicazione di programmazione e pertanto non costituisce ambito di trasformazione urbana nel P.G.T.*]

Tuttavia si assegnano i seguenti parametri riconducibili al successivo strumento del P.I.P.S. :

- Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 54.500**
- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): 1,00 mq./mq. di S.f. (*è la S.l.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. (*compreso volumi tecnici*)
- Superficie lorda d'uso (**S.l.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*)
- 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 essere 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.

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