



**Comune di
Cascina**

Macrostruttura 1 – Lavori Pubblici Ambiente Patrimonio e Governo del Territorio
Servizio Urbanistica e SIT

SCHEDA TECNICA LOTTO C COMPARTO I – SUBCOMPARTO 2 – P.I.P. NAVACCHIO

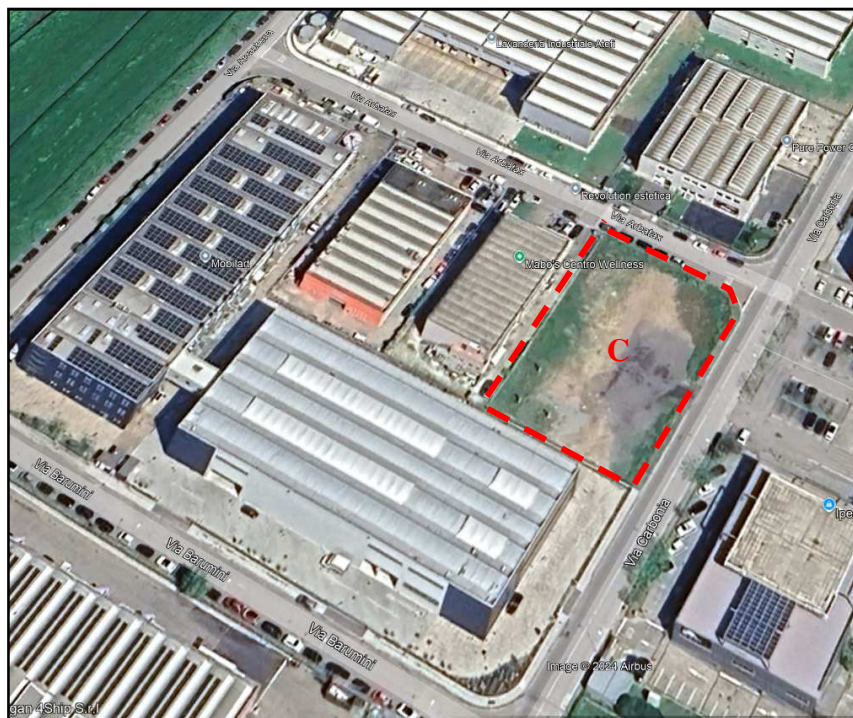


Foto aeree con individuazione zona localizzazione lotto P.I.P.

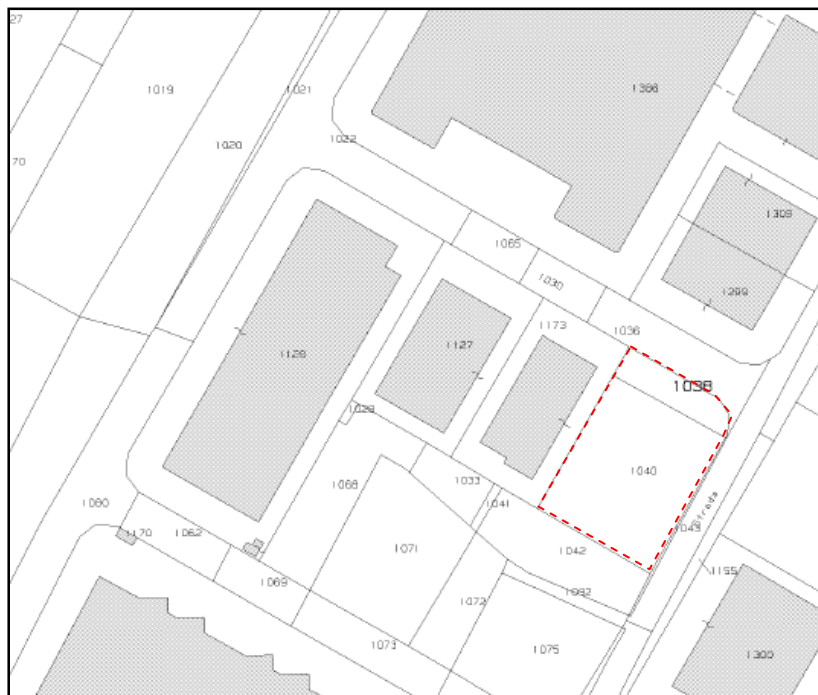
GENERALITÀ ED INFORMAZIONI SULLA CONVENZIONE IN VIA DI RISOLUZIONE

Il lotto che potrebbe rendersi disponibile all'esito positivo della procedura di risoluzione di una convenzione urbanistica è unico ed è afferente al Comparto I¹, sub comparto 2, del P.I.P. di Navacchio adottato ed approvato, rispettivamente con deliberazione Consiglio Comunale. n. 53 del 24 luglio 2000 e n. 72 del 28 novembre 2000.

Detto lotto è così individuato:

¹Ai sensi dell'art. 4 delle "Norme per l'attuazione del P.P.", titolo II, delle Norme Urbanistiche edilizie di attuazione del P.P. zona produttiva di Navacchio "Il comparto n° 1 si estende lungo il limite ovest della nuova zona produttiva su di un'area delimitata a sud dalla Via del Fosso Vecchio, a est dall'esistente via di Visignano ed a nord dalla via vicinale. Si attua quale P.I.P. ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento Comunale per la cessione delle aree P.I.P. approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 104 del 23.07.1997 e modificata con successive deliberazioni consiliari nn.. 131 del 22.10.1997 e 38 del 02.05.2000."

Lotto	Identificazione catastale C.T. Foglio 27		Superficie catastale complessiva mq	Sup. Cop. massima	H _{max} ml
	Mappale	Sup. cat. mq			
C	1038	360	2.135	60% Sf	12,00
	1040	1775			



Estratto di mappa catastale

Di seguito si riportano informazioni di carattere generale sulla convenzione per la quale l'Amministrazione Comunale ha avviato procedura di risoluzione.

Con determinazione dirigenziale n. 914 del 9 ottobre 2003 è stato approvato il bando pubblico per l'individuazione di soggetti in possesso dei necessari requisiti ai quali cedere in proprietà aree in zona P.I.P. Navacchio, Comparto I (ricompreso nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo alla zona produttiva "Navacchio Zona Ovest", suddiviso in n. 4 comparti funzionali ed approvato definitivamente con Deliberazione C.C. n. 72 del 28/11/2000). In esito alla suddetta procedura il lotto di cui trattasi, appartenente al sub comparto 2, è stato assegnato come di seguito.

Lotto C

Con atti del Dirigente del Settore Uso e Assetto del Territorio – Commercio e Attività Produttive 7 luglio 2004, n. 690, e 3 dicembre 2004, n. 1236, è stato assegnato alla società Centro Tendaggi di Mugnai Angiolino & C. S.n.c. con sede in Cascina, via Tosco Romagnola n. 2285, P.IVA e C. F. 01756070502, il lotto C in questione, destinato alla costruzione di fabbricato ad uso artigianale, in conformità a quanto previsto dal P.I.P. di zona:

lotto di complessivi 2.135 mq, per il prezzo onnicomprensivo di € 166.192,52, costituito dalle aree identificate nel Catasto terreni del Comune di Cascina, nel foglio 27 come segue:

Particella	Superficie mq	Categoria	Classe	Reddito	
				domenicale Euro	Agrario Euro
1038	360	Orto	2	9,48	4,43
1040	1775	Orto.	1	46,75	22,00

La Società assegnataria, entro il termine previsto dalla convenzione urbanistica sottoscritta, ha presentato istanza per il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di un nuovo fabbricato industriale ubicato nelle aree PIP, in conseguenza del quale, in data 28 dicembre 2007, è stato notificato l'avvenuto rilascio, in data 5 dicembre 2007, del permesso di costruire n. PC 93-2007.

Detto fabbricato non è stato realizzato. In data 23.09.2016, prot. 26618, è stata presentata una comunicazione di fine lavori parziale da cui risulta che sull'area erano stati eseguiti i seguenti lavori:

- opere di allestimento cantiere;
- lo sbancamento/scavo dell'area oggetto di intervento e il successivo riempimento con materiale di cava fino alla quota "grezza" del piazzale.

A detta comunicazione, a documentazione dello stato dei luoghi alla data del 21 settembre 2016, erano allegate anche le foto di seguito riportate.





Dall'ispezione ipotecaria risulta che sulle aree del lotto in questione, con atto Notaio Piacentino Forziati rep. 18166/9709 del 19 dicembre 2012, come da nota di trascrizione n. 2897 reg. particolare del 20.12.2012, è stata iscritta ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni dieci.

Il precedente soggetto assegnatario, qualora intenda aderire alla soluzione transattiva di cui all'art. 11 del vigente Regolamento dovrà impegnarsi ad effettuare la cancellazione della suddetta ipoteca prima della sottoscrizione del contratto con il quale le aree vengono retrocesse al Comune di Cascina.

DISCIPLINA URBANISTICA DI RIFERIMENTO:



Aree produttive esistenti (art. 27.1)



Interventi attuari o in corso di attuazione (art. 11)

Per le modalità di intervento e destinazioni d'uso ammesse nel lotto in questione, nonché per gli indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ecc., si rinvia alle citate Norme urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.I.P. in oggetto ed alla disciplina urbanistica di cui all'art. 11 ed all'art. 27.1 delle vigenti NTA del RU, come da ultimo aggiornato con la "Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico" approvata con Delibera C.C. n.11 del 19.03.2015, cui i suddetti lotti sono altresì soggetti. Si precisa che il vigente Regolamento Urbanistico, efficace a far data dal 20.05.2015, è decaduto in data 31 marzo 2024². La scadenza del R.U. riguarda esclusivamente la disciplina delle trasformazioni, poiché le

² Con Legge Regionale 29 dicembre 2022, n.47, pubblicata sul BURT n.65 Parte II del 30.12.2022, il Consiglio Regionale ha approvato la proroga, al 31 dicembre 2023, dei termini di efficacia delle previsioni dei piani operativi e dei regolamenti urbanistici già prevista, con scadenza 31 dicembre 2022, dalla LR 31/2020 "Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti

previsioni in essa contenute sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi.

Si ricorda, altresì, che l'adozione del vigente RU è avvenuta prima dell'entrata in vigore della LRT 65/2014; pertanto, trova applicazione l' art 231 - *Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico* - di detta LRT 65/2014.

Secondo la Giurisprudenza, costante nel tempo, afferma che *“il termine decennale di efficacia del piano degli insediamenti produttivi, sancito dall'art. 27 della L. 22/10/1971 n. 865 risponde all'esigenza di delimitare nel tempo il potere espropriativo! (Consiglio di Stato 1929/2001) ma in questo senso anche (Consiglio di Stato, Sez. II, 20 novembre 2020 n. 7253).*

Su tale linea il Tar Toscana precisa ulteriormente (sentenza 870/2023) sancendo come *“secondo la normativa vigente allo scadere dei dieci anni vengono meno i vincoli espropriativi scaturiti dal P.I.P., mentre permangono le ulteriori prescrizioni urbanistiche di piano; la legge, quindi, impone al Comune di espropriare le aree interessate dal P.I.P. nel termine decennale, mentre si può provvedere all'assegnazione dei lotti anche in un momento successivo, quindi, dopo la scadenza del termine decennale e fino all'adozione di una nuova disciplina, permane la destinazione ad uso pubblico impressa dallo strumento urbanistico attuativo alle aree espropriate, che continuano quindi a far parte del patrimonio indisponibile del Comune.”*

Il Consiglio di Stato (sez. II, 12/02/2020, n.1091) fa salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del piano regolatore generale e con le prescrizioni del piano attuativo che per questa parte ha efficacia ultrattiva.

➤ **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico**

Articolo 11- Interventi attuati o in corso di attuazione

1. Nella cartografia del regolamento urbanistico sono individuate con apposito simbolo grafico le aree interessate da interventi attuati o in corso di attuazione al momento della adozione delle presenti disposizioni, soggette a:
 - a) piano attuativo precedentemente approvato e convenzionato;
 - b) progetto unitario convenzionato precedentemente approvato e convenzionato;
 - c) intervento edilizio diretto con titolo abilitativo rilasciato o formato.
2. Gli interventi relativi a tali aree sono stati conteggiati nella fase del precedente monitoraggio e, fatto salvo quanto previsto dal comma 5, dei relativi dimensionamenti utilizzati si è tenuto conto nella ridefinizione del dimensionamento degli insediamenti contenuto nel Piano strutturale e articolato per funzioni, dal quale sono prelevati i dimensionamenti inseriti nel quadro previsionale strategico in funzione della localizzazione delle previsioni del presente Regolamento urbanistico.
3. In tali aree sono confermate le previsioni dei piani attuativi, dei progetti unitari convenzionati e dei titoli abilitativi come sopra individuati e restano vincolate ai parametri urbanistici (determinati con le modalità previste negli stessi piani attuativi), all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le

prescrizioni in essi contenute;

4. *Eventuali modifiche dei piani attuativi, dei progetti unitari convenzionati e dei titoli abilitativi edilizi di cui al presente articolo sono ammesse nel rispetto delle previsioni del regolamento urbanistico, a condizione che non comportino incrementi della Superficie utile lorda (Sul) o degli altri parametri rilevanti ai fini del dimensionamento.*

...omissis...

Art. 27.1 - Zone produttive esistenti

1. *Sono le parti degli insediamenti esistenti con destinazione prevalentemente produttiva, costituite da un tessuto urbanistico-edilizio consolidato di recente formazione, comprendente aree totalmente o parzialmente edificate.*
2. *La disciplina delle zone produttive esistenti, nel rispetto degli obbiettivi e delle prescrizioni del piano strutturale ed in conformità con le disposizioni della legge regionale, è finalizzata:*
 - *a favorire il riequilibrio territoriale attraverso interventi per il recupero e la verifica della compatibilità delle attività presenti, la razionalizzazione dei servizi e della rete stradale, la dotazione di standard, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica;*
 - *ad evitare nuovi impegni di suolo a fini insediativi consentendo il completamento delle parti di territorio parzialmente edificato e con presenza di opere di urbanizzazione, nel rispetto dei parametri medi del tessuto consolidato;*
 - *al miglioramento funzionale e prestazionale degli edifici, anche attraverso ampliamenti per garantire la diversificazione delle attività e l'evoluzione produttiva basata sull'innovazione tecnologica e scientifica;*
 - *a favorire, attraverso lo sviluppo e la riorganizzazione aziendale, la qualità degli insediamenti per garantire condizioni di lavoro e di vita soddisfacenti e conformi ai requisiti richiesti.*
3. *Nel caso di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità dei richiedenti al completamento delle stesse; il comune può individuare ambiti dove intervenire con un preventivo intervento convenzionato per il necessario completamento di infrastrutture e standard.*
4. *Con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, sugli edifici e organismi edilizi zone produttive esistenti sono consentiti, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui al presente articolo, i seguenti interventi edilizi:*
 - *manutenzione, ordinaria e straordinaria;*
 - *restauro e risanamento conservativo;*
 - *ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6*
 - *ampliamento per addizioni igienico sanitarie;*
 - *ampliamento funzionale per addizioni volumetriche e pertinenziali, una tantum, nel limite del 30% della Superficie utile lorda (Sul) esistente e fino ad un massimo di 40 metri quadrati, di ciascuna unità immobiliare esistente ai sensi dell'art. 15.3;*
 - *ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate attraverso l'accorpamento di edifici e manufatti previamente demoliti, per i quali siano consentiti interventi di sostituzione*

edilizia;

- *ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate senza incremento di Superficie utile lorda (Sul) e nel rispetto dei parametri di cui al comma 6;*
- *sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, anche con contestuale incremento di Superficie utile lorda (Sul), Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V), nei limiti previsti dal presente comma come possibilità di ampliamento, ivi compreso quello una tantum, degli edifici oggetto di demolizione;*
- *demolizione*

➤ **Norme Urbanistiche edilizie di attuazione del P.P. zona produttiva di Navacchio** [Allegato 1 alla presente scheda tecnica].

Con riferimento alle Norme in oggetto si segnala, in particolare:

Art.3

... omissis...

Fermo restando la perimetrazione dei comparti prevista dal p.p., qualora si riscontrasse nell'ambito della progettazione esecutiva una diversa consistenza della superficie territoriale rispetto a quella indicata nelle schede di comparto, quest'ultima dovrà essere automaticamente adeguata sulla base delle risultanze derivanti dalle misurazioni reali, unitamente ed in misura proporzionale ai parametri planivolumetrici contenuti nel piano attuativo.

Art.9

... omissis...

Il Comparto n. 1 si attua quale P.I.P. ai sensi dell'art. 27 della citata legge n. 865/71 e del succitato Regolamento per la cessione aree P.I.P..

La destinazione d'uso ammessa è la seguente:

- *attività industriali*
- *attività artigianali*
- *attività di commercio al minuto nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni contenute nel Piano di Programmazione Urbanistica - Commerciale con esclusione delle "grandi strutture di vendita" come definite dall'art. 2 del Regolamento Regione Toscana n. 4 del 26.07.1999 in attuazione della L.R.T. n.28 del 17.05.1999;*

La superficie destinata a attività commerciali non potrà comunque superare il 25% della superficie realizzabile secondo i parametri indicati nei successivi articoli e nelle tavole di p.p.;

- *attività direzionali e di servizio complementari di attività produttive;*
- *attrezzature tecnologiche municipali e di altri enti pubblici;*
- *un'abitazione per ciascun lotto per la custodia o l'utilizzo non superiore a mq.120 di superficie lorda.*

E' comunque esclusa la possibilità insediativa, all'interno delle aree oggetto di p.p., di attività classificate come industrie insalubri di 1^ classe ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle Leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/34 n. 1265 ed all'elenco di cui al Decreto del Ministero della Sanità del 5/9/94, fatto salvo che dimostrino di non creare danno alla salute pubblica.

Art. 26

Comparto n. 1

Superficie destinata a standards (verde pubblico e parcheggi): non inferiore al 20% della St del comparto.

Per eventuali insediamenti commerciali e direzionali è prescritto l'adeguamento della dotazione di standards urbanistici ai parametri minimi previsti dall'art.5 del D.M. 1444/68.

In particolare per le eventuali attività commerciali dovranno comunque essere garantiti spazi a parcheggio non inferiori a quelli minimi prescritti dall'art. 10 della delibera C.R.T. n.137 del 24.5.99 così come modificata dalla delibera C.R.T. n.233 del 26.7.99 in attuazione del D.Leg.vo n. 114/98 e L.R.T. n. 28/99. Tali spazi potranno essere individuati all'interno delle aree destinate a standards da p.p. secondo la procedura prevista dall'ait.34 della Legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

Rapporto di copertura: non superiore al 60% della s.f.

Altezza max di zona: ml.12,00

Distanza minima dalla viabilità di comparto: ml. 10,00

Distanza minima dagli spazi pubblici (verde e parcheggi): ml.5,00

Distanza minima dai confini: ml.5,00 o comunque $> 1/2 H$ per $H > 10ml$.

Distanza minima dai fabbricati ml. 10,00 o comunque $> H$ per $H > 10ml$.

In ogni caso, maggiori informazioni sulla disciplina urbanistica di riferimento possono essere acquisite con le modalità indicate al paragrafo 12 del bando pubblico.