COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa
MACROSTRUTTURA 2 GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica

Oggetto: Piano di lottizzazione di iniziativa privata con contestuale variante al RU per insediamenti produttivi(PR 38.2) PIP Cascina EST, comp. 2 via del Fosso Vecchio - Utoe 38 -Cascina

VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI INTERNA

Il giorno 12 ottobre 2017 ore 9:15, presso la sede del Servizio Urbanistica, si svolge la prima parte della Conferenza dei Servizi Interna; sono presenti:

Per il Servizio Urbanistica:
- Ing. Nigro Luisa (P.O.A. della macrostruttura pianificazione del territorio/patrimonio fino al 30.09.2017)
- Arch. Alice Lenzi
- Arch. Davide Tonelli
- Arch. Cristina Donati

Per il servizio Lavori Pubblici- Ambiente:
- Arch. Elena Pugi

Assessore di riferimento
- Gino Logli

L'Assessore Logli espone brevemente lo stato del piano relativamente a:
- procedura per la variante urbanistica;
- lavori pubblici - realizzazione dei marciapiedi di larghezza 150cm su entrambi i lati , con conseguente restringimento della carreggiata ed opportune opere di raccordo con l'esistente
- monetizzazione già autorizzata dalla Giunta comunale

Il problema più grande adesso è quello in materia ambientale, in quanto è scaduto l'incarico dei componenti esterni costituenti il NUCVA; organo necessario per la procedura di assoggettabilità a VAS del piano in oggetto.
Le strade possibili sono:
1. rinnovare l'incarico ai membri del NUCVA (incarico scaduto nel 2016)
Rinnovo già previsto dall'atto precedente, sempre che gli stessi membri accettino l'incarico.
L'arch. Pugi oggi stesso si informa telefonicamente per capire se i componenti del NUCVA si rendono disponibili ad accettare l'incarico
2. attivare la procedura per fare nuovo bando
Tempi più lunghi

Convenzione: Ing Nigro ha l'incarico di revisionarla entro la prossima settimana

E' stato deciso come livello di progettazione delle opere di urbanizzazione, di richiedere al soggetto attuatore il progetto definitivo e la convenzione dovrà contenere le indicazioni che eventuali opere di raccordo con la viabilità esistente interna al comparto dovranno essere dettagliata nella successiva fase della progettazione esecutiva delle opere pubbliche.

Iter: predisposizione degli elaborati a livello definitivo (soggetto attuatore)
Perere LLPP
Commissione consiliare
Consiglio Comunale per adozione piano e successiva approvazione
Approvazione Progetto Esecutivo opere pubbliche
Permesso di Costruire

Ad integrazione di quanto già trasmesso, il Servizio Urbanistica, in attesa della decisione relativa al NUCVA e in via preliminare alla trasmissione della documentazione agli stessi membri (in formato digitale) trasmette al Servizio ambiente:

- relazione ai sensi dell'art 40 delle NTA del RU
- elaborato grafico TAV 21 Tavola ambientale

Arch Elena Pugi _____

Ing Luisa Nigro _____

Arch. Alice Lenzi _____

Arch Davide Tonelli _____

Arch. Cristina Donati _____

Comune di
Cascina

Macrostruttura Lavori Pubblici e Tutela Ambientale
Servizio Opere Pubbliche
Via Tosco Romagnola n.199, 56021 Cascina (PI)
tel. 050/719341
E-mail: epugi@comune.cascina.pi.it
Pec: protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

OGGETTO: PIANO DI INIZIATIVA PRIVATA CON CONTESTUALE VARIANTE AL **RU** PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DENOMINATO **PIP CASCINA EST Comp. 2 Via del Fosso Vecchio utoe 38 Cascina**

PARERE DI COMPETENZA

Il progetto di cui all'oggetto, con particolare riferimento alle tavole ed ai documenti relativi alle opere di urbanizzazione relative alla sola viabilita' e sottoservizi, risulta esaustivo per la corretta espressione del parere di competenza.

In riferimento al suddetto progetto, al quale sono allegati i pareri degli Enti erogatori dei servizi e alla congruità dei prezzi applicati nei computi metrici, i quali, dove mancanti nel prezziario della Regione Toscana, sono stati valutati solo nel comuto metrico

si esprime

PARERE FAVOREVOLE

A CONDIZIONE CHE NEL PROGETTO ESECUTIVO SIANO RACCORDATI I MARCIAPIEDI IN MODO TALE DA NON CREARE PERICOLI E CHE SIANO CAMBIATE LE DIMENSIONI DELLE TUBAZIONE DEI POZZETTI TIPO PISA DA CM 50 A CM 12.5 NELLA TAVOLA 12 DEL PROGETTO DEFINITIVO CHE AL PROGETTO ESECUTIVO SIA ALLEGATA L'ANALISI DEI PREZZI MANCANTI NEL PREZIARIO REGIONALE

Cascina 09/11/2017

Il Resp U.O.C.
Paolo Maneschi

Il Resp. Servizio LL.PP.
Ing. Raffaele Latrofa

Comune di
Cascina

MACROSTRUTTURA GOVERNO DEL TERRITORIO/PATRIMONIO
SERVIZIO PATRIMONIO
Corso Matteotti, 90 - 56021 CASCINA (PI)
Tel. 050 719304

Oggetto: Perizia estimativa preventiva di area posta in Cascina.

****

PREMESSA

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore dell'area di seguito descritta in considerazione della volontà di attuazione del Piano Particolareggiato previsto dallo strumento urbanistico, e con particolare riferimento alle aree di proprietà Comunale comprese all'interno della perimetrazione di detto piano al fine di poter elaborare la bozza di convenzione regolante i rapporti tra l'Amministrazione ed i soggetti attuatori.

Risulta importante, prima di procedere con la stima, fare alcune precisazioni e nello specifico: la Superficie Territoriale presa a riferimento nella stima (mq 16.763) non corrisponde ad oggi con quella della scheda PR 38.2 contenuta nell'allegato A al vigente Regolamento Urbanistico (mq 10.980), questo perché detta superficie risulterebbe errata e pertanto è in corso l'approvazione di una variante per "errori materiali" tendente a correggere il dato della superficie territoriale portandola a mq 13.261 senza variazione degli altri parametri di riferimento per l'attuazione dell'intervento. La proposta di Piano Attuativo, a suo volta, prevede un'ulteriore modifica della superficie territoriale che diventerebbe mq 16.763 ancora una volta senza la modifica degli altri parametri.

Pertanto, il valore finale di perizia, in considerazione dello scopo della stima stessa, è da considerarsi valido solo a condizione che vada a buon fine l'approvazione della variante per correzione di errori materiali e che successivamente sia approvato il Piano Attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico.

INQUADRAMENTO GENERALE

Oggetto di stima sono delle aree di proprietà del Comune comprese all'interno di un più ampio comparto edificatorio posto nel Comune di Cascina (PI) nella zona artigianale PIP Cascina est, comparto 2, accessibile dalla via Campania e dalla via Maestri del Lavoro. Il comparto edificatorio è inserito in un contesto urbano prevalentemente produttivo a margine dell'abitato, pianeggiante.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Le aree intestate al Comune di Cascina interessate dalla perimetrazione del piano attuativo sono identificate al catasto terreni dello stesso Comune come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
33	872[1]	Seminativo	2	1360	8,19	5,27
33	1812	Seminativo	2	100	0,60	0,39

[1] Parzialmente ricompresa all'interno del comparto.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

A seguito dell'approvazione definitiva della variante al Regolamento Urbanistico avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 19/03/2015, l'area risulta disciplinata da specifica scheda norma (PR 38.2) inserita nell'allegato A - "Disciplina urbanistica di dettaglio" – alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico classificata come *"Area produttiva di nuovo impianto"*. E' prevista la possibilità di realizzazione di "insediamenti produttivi di tipo artigianale e/o industriale con annessi spazi espositivi connessi con l'attività produttiva" per una SUL di mq 9.882 a seguito di approvazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

CONTEGGIO DI STIMA

Al fine di determinare il valore delle aree, si è proceduto innanzi tutto verificando gli eventuali "movimenti di mercato" ma la situazione di perdurante congiuntura economica e la particolarità della tipologia di area, ha dato la possibilità di recuperare un solo atto, tra l'altro interessante proprio la perimetrazione in questione, sottoscritto in data 15/12/2016 ai rogiti Notaio Casarosa di San Miniato rep. 27.891/13.278, riguardante 7.506 mq di area compresa all'interno della perimetrazione del piano per un valore a mq di € 87,09.

In considerazione quindi della limitata possibilità di confronto, si è preferito procedere con l'analisi del valore dell'area tramite il metodo del valore di trasformazione.

Per determinare la potenzialità edificatoria si è presa a riferimento la Superficie Utile Lorda (SUL) massima realizzabile.

Per la determinazione del valore del prodotto finito, si è utilizzato un valore il più oggettivo possibile e derivante dalla media tra i valori di mercato massimi delle tre destinazioni produttive ricavabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI – secondo semestre 2016 – arrivando ad un valore a mq del prodotto finito pari ad € 680,00 che, sentiti esperti operatori del mercato immobiliare, può ritenersi in linea con i valori di mercato.

Come già detto in premessa la superficie territoriale presa a riferimento per la determinazione del valore unitario dell'area è pari a mq 16.763.

CONCLUSIONI

Sviluppando i calcoli[2], si ottiene un valore dell'area del comparto secondo la destinazione ammessa dallo strumento urbanistico pari ad **€ 1.583.000** corrispondente a € 94,43 a metro quadrato di superficie territoriale.

Cascina lì 07.07.2017

Il Tecnico Estensore
Geom. G.Lazzeroni

Il Responsabile della Macrostruttura
Pianificazione del Territorio/Patrimonio
Ing. Luisa Nigro

COMUNE DI CASCINA - GESTIONE PATRIMONIO -

[2] Si veda allegato.

VALORE AREA

Valore di trasformazione

RICAVI

Prezzo di vendita a mq ipotizzato:	€ 680,00	
Superficie di vendita (SUL):	9.882,00 mq	
Valore vendita prodotto finito (Vv)	€ 6.719.760,00	

COSTI

Costo di costruzione (Cc)	€ 3.359.880,00	50%Vv
Oneri di urbanizzazione (Ou)	€ 435.104,46	mq 9882 x 44,03 €/mq
Spese tecniche (St)	€ 350.788,00	10% di Cc+Opere urb. realizzate
Oneri finanziari (Of)	€ 99.498,54	4% sul 60% delle voci precedenti
Spese generali + utile impresa (U)	€ 891.506,91	21% delle voci precedenti
Totale costi (K)	€ 5.136.777,91	
VALORE AREA CRITERIO DI TRASFORMAZIONE (VT)	**€ 1.582.982,09**	

Comune di
Cascina

Macrostruttura 1 - Amministrativa Istituzionale e Contabile
Servizio Patrimonio e Inventari
C.so Matteotti n. 90 - 56021 Cascina (Pi)
tel. 050/719304
Fax 050/719390
E-mail: lnigro@comune.cascina.pi.it
Pec: protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

Prot. Int. n. 13 del 13/11/2017

Responsabile del Servizio
Pianificazione e SIT
Arch. Alice Lenzi

e p. c. **Responsabile del procedimento**
Arch. Davide Tonelli

Loro Sedi

Oggetto: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata con contestuale variante al R.U. "PR 38.2 PIP Cascina Est, Comparto 2" – Integrazione perizia estimativa del 07.07.2017

Con la presente, ad integrazione della perizia estimativa del 07.07.2017 già trasmessa a codesto Servizio a mezzo mail dal Geom. Lazzeroni, con riferimento alla porzione di viabilità comunale, via Palermo, identificata al C.T. del Comune di Cascina nel foglio 33 da porzione di mq 203,10 della particella n. 872 ricompresa nella riperimetrazione del comparto di cui in oggetto e concorrente, quindi, all'incremento della potenzialità edificatoria del comparto stesso (incremento superficie coperta complessivamente realizzabile per mq 121,86).

Per quanto riguarda la quantificazione del valore delle cosiddette potenzialità edificatorie, presa a riferimento la differenza di valore tra le aree assegnate in diritto di proprietà e le aree assegnate in diritto di superficie (che consente lo sfruttamento delle capacità edificatorie) desumibile dalle delibere di determinazione dei prezzi di cessione dei terreni aree PIP e PEEP (da ultimo del. CC n. 43 del 28.03.2017) è possibile ritenere congruo che le stesse corrispondano a circa il 60% del valore complessivo, pertanto il valore unitario a mq

delle potenzialità edificatorie per il comparto di cui trattasi è da ritenersi pari ad € 56,66 (€ 94,43x0,60) arrotondato ad € 57,00.

Cascina, 13 novembre 2017

La responsabile del Servizio Patrimonio e Inventari

Ing. Luisa Nigro

COMUNE DI CASCINA - GESTIONE PATRIMONIO

Comune di
Cascina

Servizio Pianificazione e SIT

Servizio SIT

Oggetto: Conformità delle aree rappresentate sulla cartografia catastale con la delimitazione del comparto PR 38.2 dell'Utoe 38 Area Produttiva Cascina

In merito al comparto in oggetto si fa presente che i terreni interessati da comparto suddetto sono rappresentati catastalmente nel foglio 33 con le seguenti particelle: 1568, 1572, 166, 1633, 1635, 1647, 1814, 1636, 1638, 1634, 475, 1816, 1642, 1645, 1661, 1659, 884, 1812 e 872.

Si da atto che tutti questi terreni ricadono nel nuovo limite del comparto PR 38.2, come indicato nella tavola 14, con le seguenti eccezioni:

- le particelle 1638, 1814 e 1816 le cui porzioni eccedenti al lato ovest che risultano tutte destinata a viabilità di progetto disciplinate dall'art. 19.1 delle N.T.A.;
- le particelle 1812, 1647, 1659 e 884 sul lato est risultano leggermente difformi rispetto al limite del comparto riportato sulla variante al Regolamento Urbanistico e rientrano comunque nei margini di tolleranza tipici della sovrapposizione tra la Carta Tecnica Regionale della Regione Toscana (sulla quale si basa il RU) e la cartografia catastale fornita dall'Agenzia delle Entrate; tali difformità sono dovute ai diversi sistemi di riferimento geografico sui quali i due enti sopracitati realizzano le rispettive cartografie.
- La porzione sud-est della particella 884, eccedente il nuovo limite del comparto, ricade interamente nelle aree per attività produttive esistenti disciplinate dall'art. 27.1 delle N.T.A.

Cascina, lì 20/11/2017

Il responsabile Servizio SIT
Arch. Davide Tonelli

COMUNE DI CASCINA - Area Funzionale Pianificazione del Territorio - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Comune di
Cascina

Macrostruttura 2 Governo del Territorio
Servizio Ambiente
Via Tosco Romagnola n.199 - 56021 Cascina (Pi)

Prot. Interno n. 38 del 06/12/2017
Invio per posta elettronica

Al Responsabile Servizio Urbanistica e SIT
Arch. Alice Lenzi

Al Responsabile del procedimento del Piano
Arch. Davide Tonelli

Oggetto: Piano di lottizzazione di iniziativa privata con contestuale variante al R.U. per insediamenti produttivi (P.R. 38.2) PIP Cascina est UTOE 38 – Cascina -

Relazione redatta ai sensi dell'art.40 "Norme ambientali" NTA RU

Vista la vs richiesta prot. Int. 12 del 12.10.2017 con la quale, relativamente all'oggetto, sono stati trasmessi dal Responsabile del Procedimento: la relazione redatta ai sensi dell'art. 40 "Norme ambientali" delle NTA del RU e l'elaborato grafico Tav 21 - Tavola ambientale, entrambi gli elaborati a firma del Dott. Arch. Marco Malloggi, tecnico incaricato dalla proprietà;

Vista la documentazione prodotta con prot. 37221 del 06/12/2017 da parte dello stesso studio tecnico, a sostituzione degli elaborati di cui sopra;

SI RITIENE CHE I CONTENUTI DELLA RELAZIONE IN OGGETTI RISPONDANO ALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART.40 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

Le prescrizioni ambientali contenute nel capitolo 7 della medesima relazione devono essere recepite nelle norme tecniche del piano di lottizzazione e negli elaborati grafici corrispondenti, ai fine di mitigare gli impatti ambientali dell'intervento di cui trattasi.

Relativamente alla verifica di sottoponibilità a procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.5 comma 3 ter LR 10/2010 e ss.mm.ii., si rimanda alle determinazioni del nucleo unificato comunale di valutazione ambientale con funzioni di autorità competente ai sensi dell'art. 5, c. 1 d.lgs. n. 152/2006 e art. 4 lett. h) l.r.t. 10/2010.

Il Responsabile
Servizio Ambiente
Arch. Sabina Testi