

STUDIO TECNICO Geom. STEFANO SARTINI

Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza Cantieri, Certificazione Energetica Fabbricati
Piani di miglioramento ambientale per aziende agricole, Rilievi Topografici e Catasto, Consulenza,
Intermediazioni

e-mail: geom.stefano.sartini@gmail.com – Tel. 348/1750611

C.F. - SRTSFN60T22D160D / P.IVA - 02190840500

OGGETTO: RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA IN SUPPORTO ALL'OFFERTA
ECONOMICA PER L'ACQUISTO DI UN RELIQUARIO DI TERRENO
UBICATO NEL COMUNE DI CRESPINA LORENZANA, FRAZIONE CE-
NAIA, LOCALITA' LAVORIA, VIA G. GALILEI.

PREMESSO:

- Che con Atto ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Crespina, dottoressa Norida Di Maio, in data 18 dicembre 2008, Repertorio n. 2.886, registrato a Pontedera il 31 dicembre 2008 al n. 154, Serie 1V, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno il giorno 8 gennaio 2009 al n. 139 del registro particolare per le trascrizioni, venne stipulata tra il Comune di Crespina e la società cooperativa a responsabilità limitata "CONS.E.P. - Consorzio Edile Pisano" la Convenzione afferente la realizzazione degli interventi previsti all'interno della zona produttiva ad iniziativa pubblica sub-Comparto A del Comparto 16, UTOE 3, situata in località Lavoria;
- Che in data 12 ottobre 2009 il Comune di Crespina ha rilasciato alla società cooperativa a responsabilità limitata "CONS.E.P. - Consorzio Edile Pisano" il Permesso di Costruire n. 21/2009 concernente le opere di urbanizzazione all'interno del Comparto PIP assegnato;
- Che in data 2 novembre 2009, il comune di Crespina ha rilasciato alla società cooperativa a responsabilità limitata "CONS.E.P. - Consorzio Edile Pisano" il Permesso di Costruire n. 27/2009 per la realizzazione di tutti gli edifici artigianali, direzionali, e commerciali, previsti dal Comparto PIP;
- Che il Piano di Lottizzazione P.I.P. convenzionato prevedeva un intervento riguardante una superficie massima di metri quadrati 21.235,00 (ventunomiladuecentotrentacinque) circa, comprensiva delle varie superfici destinate ad attività artigianali, direzionali, e commerciali, la previsione degli standard urbanistici minimi in cui si prevedeva la realizzazione di Verde pubblico per mq 5.324,60 e parcheggio sempre per mq 5.324,60;
- Che secondo gli elaborati grafici depositati agli atti P.d.C. n. 27/09 tavola n. 46 Urb. si prevedeva la realizzazione di mq 6.672,78 di verde pubblico e mq 5.845,72 di parcheggio entrambi maggiori di mq 5.324,60 calcolati in fase di progettazione;
- Che secondo quanto stabilito dalla Convenzione del Comparto P.I.P. sottoscritta tra le parti, la società cooperativa a responsabilità limitata "CONS.E.P. - Consorzio Edile Pisano" ha integralmente corrisposto al Comune di Crespina gli oneri concessori relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria, ed il costo di costruzione degli esercizi commerciali previsti dalla progettualità;
- Che con Permesso di Costruire n. 27 in data 02/11/2009 corrispondente alla pratica edilizia n. 36/2009 è stata concessa da parte del Comune di Crespina la realizzazione di n. 8 fabbricati a destinazione artigianale, commerciale e direzionale all'interno del PIP, Utoe n.3, comparto n. 16 subcomparto "A";

STUDIO TECNICO Geom. STEFANO SARTINI

Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza Cantieri, Certificazione Energetica Fabbricati
Piani di miglioramento ambientale per aziende agricole, Rilievi Topografici e Catasto, Consulenza,
Intermediazioni

e-mail: geom.stefano.sartini@gmail.com – Tel. 348/1750611
C.F. - SRTSFN60T22D160D / P.IVA - 02190840500

- Che in data 15/10/2012 con prot. n. 007436 è stata dichiarata la fine lavori di dette opere e depositata la variante finale;
- Che in data 01/01/2014 è stato istituito il Comune di Crespina Lorenzana in Provincia di Pisa sancito dalla Legge Regionale Toscana n. 69 in data 22/11/2013 pubblicata sul BURT al n. 55/I del 25/11/2013;
- Che in data 15/10/2015 è stato emesso dal Tribunale di Pisa il Decreto di Concordato Preventivo n. 29/2015 dei confronti della società cooperativa a responsabilità limitata "CONS.E.P. - Consorzio Edile Pisano";

CONSIDERATO:

- Che la convenzione sottoscritta tra le parti nel 2008, è scaduta e pertanto la normativa da applicare riguardante il comparto in questione è quella pertinente il nuovo strumento urbanistico che si è dotato il Comune di Crespina Lorenzana ed approvato in via definitiva nel 2024 e precisamente con Deliberazione CC n. 06 in data 25/01/2024 il Piano Strutturale e con deliberazione CC n. 07 il Piano Operativo;

Questo comporta il fatto che non sono più in vigore le norme attuative facenti parte del P.I.P. in questione ma si deve fare riferimento alle norme di attuazione approvate in via definitiva con gli Atti deliberativi sopra riportati;

In sostanza tutti i terreni inseriti nell'intervento CONSEP srl adatteranno e applicheranno la normativa della variante di piano generale succitata con destinazioni, usi e consuetudini descritte e riportate nella variante stessa senza peraltro alterare gli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione con il Comune a margine citata;

Nello specifico la porzione di terreno in questione rientra nella colorazione viola "D1" normata dall'articolo 27 attuazione del P.O. approvato, avendo vocazione edificatoria ma senza alcuno standard disponibile in quanto saturato precedentemente con l'intervento P.I.P..

Descrizione tecnica

Nello specifico il terreno in questione

- Che la società (Elettro D srl) con sede in (Crespina Lorenzana, Frazione Cenaia, Via Lavoria n. 105 – P.IVA 02061530503) recentemente, in un esperimento di Asta giudiziaria pertinente la procedura concorsuale succitata, si è aggiudicata una porzione di un immobile individuato al catasto fabbricati del Comune Crespina Lorenzana alla sezione "A", foglio n. 1, mappale n. 522 subalterno 2;

- Che detta porzione di immobile non è dotata di un ingresso carrabile consono al fine dello svolgersi della futura attività in quanto quello esistente trovasi a lato e nella zona a sud della porzione di fabbricato in posizione poco funzionale;

STUDIO TECNICO Geom. STEFANO SARTINI

Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza Cantieri, Certificazione Energetica Fabbricati
Piani di miglioramento ambientale per aziende agricole, Rilievi Topografici e Catasto, Consulenza,
Intermediazioni

e-mail: geom.stefano.sartini@gmail.com – Tel. 348/1750611

C.F. - SRTSFN60T22D160D / P.IVA - 02190840500

- Che in conseguenza di ciò detta società aggiudicataria, al fine di poter migliorare la propria organizzazione logistica ha ritenuto opportuno VERIFICARE LA POSSIBILITA' DI ACQUISIRE un reliquario di terreno in fregio alla proprietà individuato da parte del mappale n. 541 di circa mq 550,00, di cui circa mq 250,00 praticamente inutilizzabili in quanto sede di parte della vasca interrata dell'impianto antincendio, così come meglio individuato nella planimetria catastale "ALLEGATO 1";

IN CONSEGUENZA DI CIO' SI EVIDENZIA:

- 1) Detto reliquario di terreno è urbanisticamente individuato come terreno in zona "D1", normato dall'articolo n. 27 della norme di attuazione del P.O. approvato, avendo vocazione edificatoria ma senza alcuno standard disponibile in quanto saturato precedentemente con l'intervento P.I.P.;
- 2) La superficie dello stesso reliquario corrisponde a circa mq 550,00 o quanti saranno dopo la redazione dell'apposito tipo di frazionamento e comunque, detratti i circa mq 250,00 in cui risiede la vasca antincendio, restano utilizzabili circa mq 300,00;
- 3) Attualmente detto terreno è un'aiuola a verde, pianeggiante e di forma regolare delimitata da dei cordonati in cemento, non ancora acquisita al patrimonio pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale; Resta inteso quanto stabilito all'articolo 6 della convenzione (pg 18) che è a discrezione della Stessa Amministrazione Comunale riservarsi la facoltà e a suo insindacabile giudizio di acquisire o no al patrimonio pubblico le opere pubbliche realizzate totalmente e/o parzialmente;
Va comunque specificato che, i parametri stabiliti progettualmente (vedi punto.5 delle premesse) riguardanti gli stessi standard urbanistici, sono rispettati anche togliendo dal verde pubblico i mq 550,00 circa. Infatti dai mq 6.672,78 di verde pubblico realizzati tolti i mq 550,00 circa si ottiene mq 6.122,78, valore che resta comunque sempre maggiore del minimo stabilito progettualmente di mq 5.324,60;
- 4) I confini sono: a Nord, Est e Sud con proprietà CONSEP mentre ad Ovest con proprietà Elettro D srl salvo se altri;

ASPETTO ECONOMICO

La valutazione economica si è sostanzialmente basata sui coefficienti e parametri usati dall'Amministrazione Comunale per quantificare i valori I.M.U. attuali e precisamente:

- Deliberazione G.C. n. 39/2015 e n. 25/2019 con decorrenza 2021 riguardante il territorio del Comune di Crespina Lorenzana (VEDI ALLEGATO 3);
 - a) Valore €/mq di SUL 139,00 – sistema di pianura (Lavoria). Il reliquario in oggetto non ha S.U.L. in quanto saturo dal precedente intervento P.I.P. e dello stesso si considerano soltanto mq 300,00 (peraltro come S.U.L.) in quanto la differenza di mq 250,00 è inutilizzabile e destinata a resede della vasca dell'antincendio interrata;
 - b) Coefficiente di Conversione 0,11 €/mq superficie territoriale;

STUDIO TECNICO Geom. STEFANO SARTINI

Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza Cantieri, Certificazione Energetica Fabbricati
Piani di miglioramento ambientale per aziende agricole, Rilievi Topografici e Catasto, Consulenza,
Intermediazioni

e-mail: geom.stefano.sartini@gmail.com – Tel. 348/1750611

C.F. - SRTSFN60T22D160D / P.IVA - 02190840500

c) Superficie reliquario mq 550,00 (inutilizzabile mq 250,00) netto disponibile mq 300,00

CONTEGGIO

139,00x0,11= €/mq terreno 15,29 x 300,00 = € 4.587,00

Decurtazione perché il lotto è saturo e senza standard - (50%) € 2.293,50

NETTO € 2.293,50

VALORE DEL TERRENO INUTILIZZABILE (MQ 250,00 X €/MQ 3,00) = € 750,00

VALORE ECONOMICO DELLA PROPOSTA DI ACQUISTO € 3.043,50

Pertanto la proposta economica relativa all'acquisizione del reliquario di terreno in oggetto è la seguente:

- 1) Versamento all'accettazione della proposta di un assegno circolare di € 1.000,00, mentre la differenza di € 2.043,50 sarà versata al momento del rogito notarile;
- 2) Accollo di tutte le spese inerenti l'atto di compravendita (tipo di frazionamento, relazione tecnica, C.D.U., assistenza notaio, spese notarili e tassazione varia ecc) da effettuarsi entro e non oltre 60 giorni dalla data della presente.
- 3) Garantito l'accesso per la manutenzione della vasca di accumulo dell'impianto antincendio condominiale;
- 4) Raccordare i marciapiedi esistenti rispetto alla nuova perimetrazione del terreno interessato all'acquisizione;

CONSIDERAZIONI FINALI

In qualità di tecnico incaricato esprimo una valutazione favorevole sulla fattibilità della vendita rispetto gli eventuali vincoli che gravano sul comparto di cui fa parte l'area in oggetto in quanto:

- a) L'Amministrazione Comunale nulla ha da eccepire poiché i patti e le condizioni sottoscritte con la convenzione sono ormai decaduti e non più validi. Fermo restando che gli standard progettuali sono comunque rispettati.
- b) Per quanto riguarda il condominio esiste sicuramente un vantaggio in quanto viene sistemata in via definitiva un'area che attualmente rappresenta un onere in quanto periodicamente è necessario fare pulizia di bottiglie vuote e taglio di erba; Resta comunque il fatto che sarà comunque garantita la servitù di accesso per la manutenzione della vasca dell'antincendio sia pedonale che con i mezzi necessari e messa in sicurezza la zona superficiale di ispezione con chiudini del tipo carrabile per traffico pesante in ghisa; Inoltre saranno raccordati i marciapiedi realizzati con il nuovo assetto del terreno.

STUDIO TECNICO Geom. STEFANO SARTINI

Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza Cantieri, Certificazione Energetica Fabbricati
Piani di miglioramento ambientale per aziende agricole, Rilievi Topografici e Catasto, Consulenza,
Intermediazioni

e-mail: geom.stefano.sartini@gmail.com – Tel. 348/1750611

C.F. - SRTSFN60T22D160D / P.IVA - 02190840500

L'illuminazione non è interessata in quanto collocata all'estremo est del terreno in una zona vicino al parcheggio e quindi esterna al lotto interessato;

- c) In merito alla congruità del prezzo i parametri utilizzati sono quelli che l'Amministrazione Comunale utilizza per il conteggio IMU e quindi attendibili e veritieri basati su dati ed Atti pubblici ufficiali;
- d) In via definitiva si precisa infine che la Società "Eletrod srl" si assumerà ogni rischio a riguardo di una futura acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale del reliquario di terreno interessato nella consapevolezza che la convenzione è scaduta e che i disposti dell'articolo 6 (pg 18) danno la possibilità di estrapolare dal contesto generale l'appezzamento interessato peraltro utilizzato per migliorare una progettazione iniziale della viabilità di accesso ai lotti poco funzionale e pratica;
Detto ciò si esonera la Procedura ed i relativi Organi da ogni responsabilità;

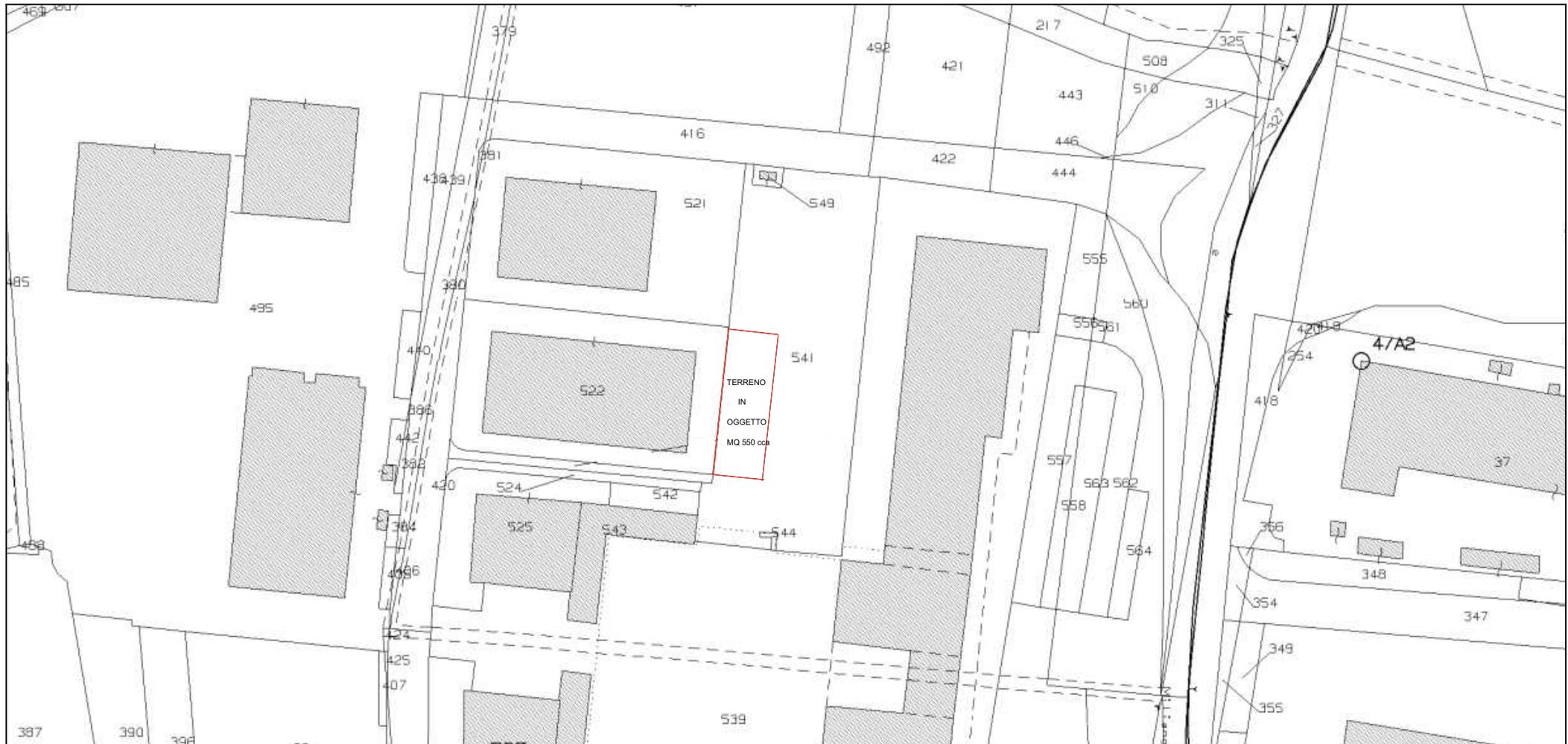
Si allega:

- Allegato n. 1 – planimetria catastale e aerofotogrammetria con individuata l'area in oggetto.
- Allegato n. 2 - estratto del P.O. approvato con legenda ed estratto normativo dell'articolo della N.T.A. vigenti.
- Allegato n. 3 - tabella parametri valori IMU allegata alla deliberazione GM n. 25/19.

Cenaia Lì 15/10/2024

Con Osservanza
(Geom. Stefano Sartini)

ALLEGATO 1



ALLEGATO 2

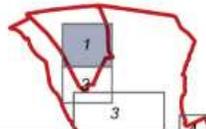


Comune di
Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa

NUOVO PIANO OPERATIVO

Comune di Crespina Lorenzana

1. Lavoria nord
2. Lavoria sud
3. Cenaia
4. Volpaia, PIP Laura
5. Le Lame - Ceppaiano



DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO

Insedimenti storici (A - Vu)

- A** Tessuti storici (A) - art.22
 - Edifici di valore architettonico e monumentale (1)
 - Edifici di interesse architettonico (2)
 - Edifici di interesse tipologico e ambientale (3)
 - Edifici allo stato di rudere (R)
 - Edifici recenti o privi di interesse
- Vu** Ville – Fattorie e relativi contesti (parchi) (Vu) - art.23
 - Edifici di valore architettonico e monumentale
 - Altri edifici di impianto storico
 - Edifici recenti o privi di interesse

Insedimenti di recente formazione prevalentemente residenziali (B)

- B1** Tessuti ad edificazione aperta ed assetto urbano variamente configurati (B1) - art.24
- B2** Tessuti sfrangiati di margine (B2) - art.25
- B3** Tessuti ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata (B3) - art.26

Insedimenti di recente formazione prevalentemente produttivi (D)

- D1** Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati (D1) - art.27
- D2** Insule specializzate (D2) - art.28
- D3** Insediamenti, servizi e attrezzature turistico - ricettive (D3) - art.29



- strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;
- la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione funzionale "Turistico – ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" (Ad), mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) o in alternativa di Superficie edificata (Se) non superiore al 10% di quella esistente per ogni singola Unità Immobiliare (UI).

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e nelle "addizioni volumetriche" l'indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

L'altezza degli edifici realizzati mediante "addizione volumetrica" non può essere superiore a mt. 9,00. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 16 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale;*
- d) *turistico – ricettiva.*

Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

Capo III - Insediamenti di recente formazione prevalentemente produttivi (D)

Art. 27. Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati (D1)

1. Definizione. Comprende in via preponderante gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti a proliferazione produttiva lineare" con prevalente destinazione industriale – artigianale, degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica", riconducibili ai morfotipi TP.S1 del PIT/PPR. Tali tessuti rappresentano gli insediamenti produttivi, industriali artigianali e con funzioni miste, continui e ad alta densità caratterizzate da una maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. Per le specifiche caratteristiche funzionali, essi comprendono i poli produttivi riconosciuti dal PS, corrispondenti agli insediamenti di Lavoria, Volpaia e Laura.

2. Categorie di intervento. Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le

- esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
 - il “restauro e risanamento conservativo” (Re);
 - la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
 - gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme,
 - la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr),
 - le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (Se), non superiore al 25% di quella esistente per ogni singola Unità Immobiliare (UI);
 - le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente ai fini dell’adeguamento dell’altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell’altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;
 - la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l’addizione volumetrica di cui al precedente punto (non superiore al 25% della superficie edificata esistente) per un’altezza massima non superiore a quella della UI oggetto di intervento.
 - le ulteriori “addizioni volumetriche” (Ad) esclusivamente funzionali alla realizzazione di soppalchi all’interno della sagoma dell’edificio esistente, per una Superficie edificabile (Se) non superiore al 50% della Superficie edificata (Se) esistente, oppure in misura non superiore al 25% nel caso siano realizzate per intero le addizioni volumetriche di cui ai punti precedenti.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

In queste “Zone” sono inoltre ammesse le “Installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia” (Ie), nei limiti e alle condizioni della specifica legislazione e regolamentazione di settore.

3. Categorie di intervento. Interventi premiali di qualificazione APEA. Al fine di favorire il perseguimento degli obiettivi del PS di qualificazione degli insediamenti quali “*area produttiva ecologicamente attrezzata*” (APEA), tramite preventivo Progetto Unitario Convenzionato (PUC) sono altresì ammesse le “addizioni volumetriche” (Ad), ovvero la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico, non superiore al 30% della Superficie coperta (Sc) o in alternativa della Superficie edificata (Se) esistente per ogni singola (Unità Immobiliare (UI).

Il complessivo intervento di “addizioni volumetriche”, ovvero di “sostituzione edilizia” con incremento volumetrico, è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti pertinenziali e la corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali del lotto urbanistico di riferimento (almeno corredate di filari e quinte arboree alberate), l’impegno del proponente a non mutare la destinazione d’uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni, nonché le eventuali condizioni e gli impegni, anche gestionali e di processo (asseverati mediante apposita relazione tecnica) volti ad assicurare lo svolgimento della specifica attività produttiva e il miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche degli edifici e più in generale dell’insediamento. A tal fine nell’ambito del lotto urbanistico di riferimento è ammessa l’installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenziali.

4. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. È altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione

d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE comunale, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

5. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 70% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

L'altezza degli edifici realizzati mediante "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" non può essere superiore a mt. 12,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essa aderenti.

Nel solo caso degli interventi di "sostituzione edilizia" con interventi premiali di qualificazione APEA, di cui al precedente comma 3, l'altezza massima potrà essere motivatamente derogata in ragione di specifiche e documentate esigenze produttive, asseverate mediante apposita relazione tecnica e economico - aziendale, la cui compatibilità territoriale e paesaggistica sarà da valutare caso per caso nell'ambito del PUC, in relazione all'ubicazione ed al contesto territoriale interessato.

6. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. È ammesso il solo frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

7. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

b) industriale e artigianale;

c) commerciale al dettaglio, con esclusione delle seguenti sub categorie funzionali (destinazioni d'uso): C.1 e C.2 corrispondenti alle grandi e medie strutture di vendita;

e) direzionale e di servizio;

f) commerciale all'ingrosso e depositi.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d'uso da "Industriale e artigianale" a "Direzionale e di servizio", ovvero a "Commerciale all'ingrosso e depositi" è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia;
- il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione "Industriale – artigianale" nella destinazione d'uso "Direzionale e di servizio" è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

Art. 28. Insule specializzate (D2)

1. Definizione. Comprende gli immobili che, ancorché ricadenti negli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista" del PS, sono riconoscibili ed identificabili per l'esclusiva o prevalente funzione produttiva. Possono comprendere altresì i tessuti delle "Insule specializzate" del PS vigente (riconducibili ai morfotipi TP.S3 del PIT/PPR), rappresentanti aree ed edifici con funzioni produttive diverse da quelle di cui all'art. 27 delle presenti Norme.

2. Categorie di intervento. Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);

