



PIANO ALIENAZIONI 2020

Comune di Agliana P.za della Resistenza, 1 51031 Agliana (PT) tel 05746781 fax 0574678200 www.comune.agliana.pt.it urp@comune.agliana.pt.it

Sindaco

Luca Benesperi

Segretario

Paola Aveta

Patrimonio

Elena Santoro

Stima

UOC 5/SU

Andrea Di Filippo

Marco Donnini

Valentina Santini

Andrea Nannini

Graziana Cencetti

Maria Angela Fattori

ALIENAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE
SITA IN VIA NERUCCI
ANGOLO VIA CALAMANDREI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DATA
GENNAIO 2020

La presente relazione contribuisce a definire il valore del bene immobile di proprietà comunale, ubicato in via Nerucci angolo via Calamandrei, che l'Amministrazione intende alienare nel quadro del pertinente Piano, allegato al Bilancio del 2020.

Il bene in questione è un'area libera, ora investita del ruolo di zona di completamento a destinazione produttiva, grazie all'approvazione della variante Tematica e di Adeguamento al Regolamento Urbanistico comunale.

La prima parte analizza lo stato di fatto del bene, la seconda ne indaga lo stato di diritto e la terza stima in prima approssimazione il valore di mercato, mentre risultano allegati una serie di documenti funzionali alle considerazioni svolte.

La presente relazione è stata richiesta dall'ufficio competente in materia di Patrimonio.



FOTO AEREA 2016 – SCALA 1:1000



RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'AREA DA VIA NERUCCI

1 - UBICAZIONE

L'immobile è un'area libera, trattata a verde e aperta a sud su via Nerucci in angolo con la via Calamandrei.

2 - CONSISTENZA

L'area risulta non coltivata e sistemata a prato ed è prospiciente il tratto finale ad ovest della via Gherardo Nerucci in località Settola, nell'ambito della più ampia zona industriale presente sul territorio comunale.

Ai suoi confini sono presenti i seguenti stati di fatto :

- NORD: un fabbricato industriale ad altezza contenuta con fronte cieco;
- EST: area di pertinenza a verde di un fabbricato di tipo produttivo di rilevanti dimensioni;
- SUD: un'area a parcheggio pubblico, su cui è aperta una cabina elettrica con relativa area di pertinenza;
- OVEST: la via Piero Calamandrei.

Ai suoi confini si collocano le seguenti proprietà

- NORD: le società MAGLIFICIO ITES SRL e ARTICA DI TESI L. E C. SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO che risultano proprietarie di subalterni del fabbricato produttivo predetto;
- EST: la società CIOLINI LEONARDO S.A.S. DI CIOLINI FRANCESCA E PAOLO & C per quanto all'area di pertinenza dell'edificio produttivo collocato su tale confine;
- SUD: l'area a parcheggio pubblico di proprietà comunale;
- OVEST: la via Calamandrei di proprietà comunale, quantomeno fino alla mezzeria.

La consistenza effettiva dell'area perimetrata somma a 2.204 mq, come misurati con sistemi GIS in dotazione all'Amministrazione Comunale.

Occorre porre all'attenzione che al confine sud/ovest dell'area insiste un pozzo idropotabile, dismesso dal gestore Publiacqua spa, come da corrispondenza allegata agli atti.

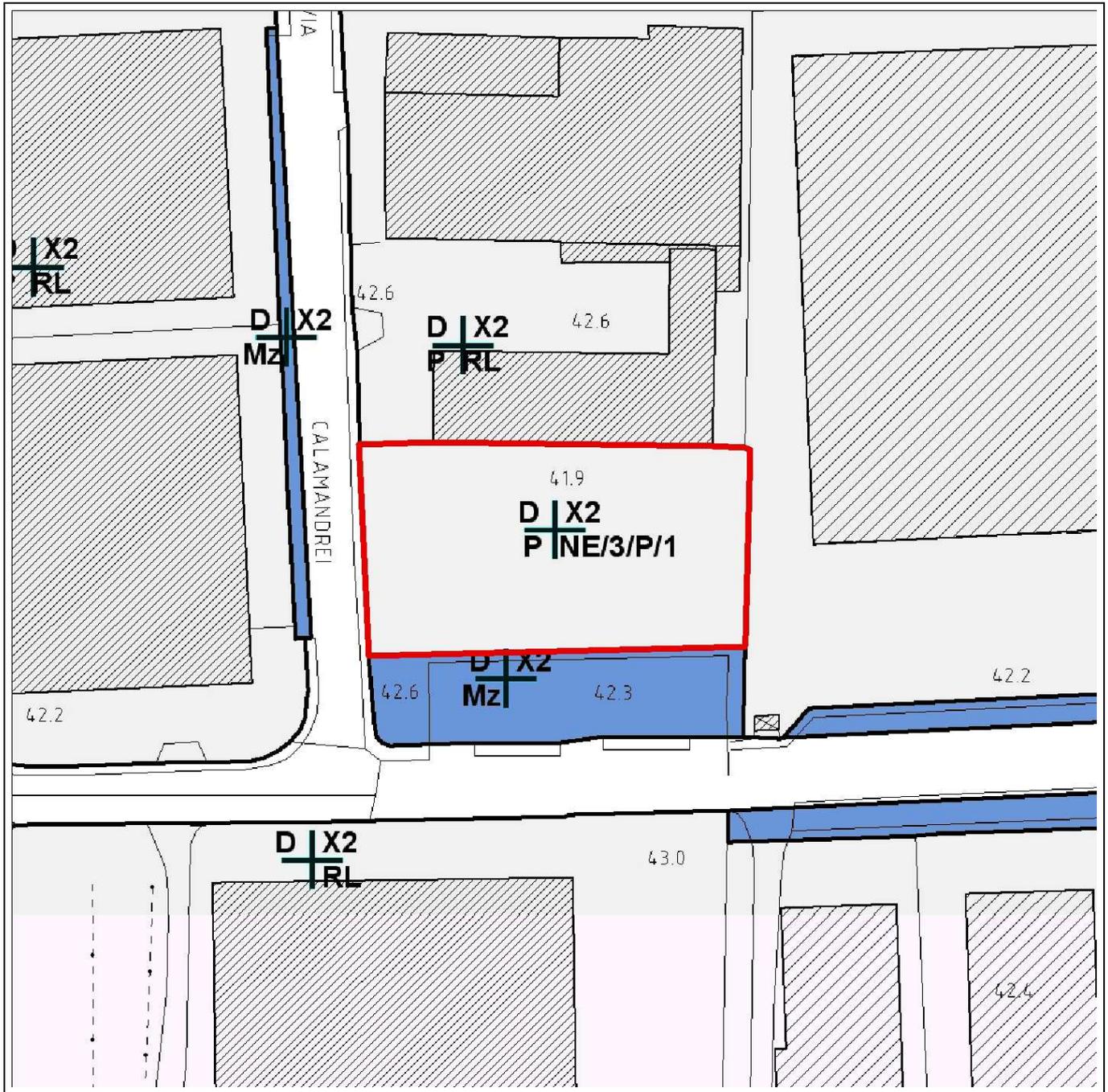
3 - DEMANIO

Si ritiene che tale bene faccia attualmente parte del Demanio Comunale, per cui risulta soggetto ad un regime, la cui principale caratteristica è la inalienabilità; esso infatti non può essere venduto e non può formare oggetto di diritti a favore di terzi, poichè vi si esercita l'uso pubblico, cioè la collettività ne può godere i benefici direttamente o indirettamente.

Al fine dell'alienazione esso quindi deve essere formalmente sdemanializzato ed entrare al far parte del Patrimonio dell'Ente: a sua volta tale Patrimonio si suddivide in Disponibile ed Indisponibile.

Il Patrimonio Indisponibile presenta caratteristiche simili ai beni demaniali, ma con vincoli sensibilmente minori, è destinato ad un pubblico servizio ed è tutelato, ai sensi dell'art. 828 del CC, in quanto non può essere sottratto alla sua funzione pubblica, ma è possibile su di esso l'iscrizione di diritti reali che non contrastino con il suo fine primario.

Nell'ordinamento il Patrimonio Disponibile è invece l'insieme di beni non vincolati e disponibili alle più diverse forme di utilizzo: il fine di tale tipologia di beni non è strettamente correlato alla funzione pubblica svolta dall'Ente e pertanto oggetto di possibile alienazione, nel caso in cui la loro conservazione costituisca un onere eccessivo, per le finalità istituzionali.



ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO – INGRANDIMENTO IN SCALA 1:1.000

1 - DESCRIZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito al Catasto Terreni nel Foglio n. 2 ai mappali 861 e 838 per porzioni, che dovrà essere opportunamente frazionato prima dell'alienazione, per cui si redige la presente stima.

In particolare dalle visure si rilevano i seguenti dati catastali essenziali:

F.	PART.	QUALITA	SUPERFICIE	RD	RA
			mq	€	€
2	838	SEMINATIVO ARBORATO	2.703	18,37	18,15
	861	SEMINATIVO ARBORATO	82	0,56	0,55

Per migliore intelligenza della descrizione catastale del bene si rimanda comunque alle visure storiche e al relativo estratto di mappa allegati alla presente relazione.

2 - PROVENIENZA

L'area è pervenuta al Comune per ATTO PUBBLICO del 19/12/1994 con voltura in atti dal 24/03/1995 e recante numero di Repertorio 72064, Rogante REGNI MARCO con Sede in PISTOIA e Registrazione n. 633.1/1995.

3 - RU - REGOLAMENTO URBANISTICO

La Variante Tematica e di Adeguamento al Regolamento Urbanistico, approvata con DCC 80/19, classifica il bene quale Zona di Completamento di tipo D, all'interno delle Aree del Polo del Settola, siglate X2, con destinazione Produttiva e tipo d'intervento di Nuova Edificazione per intervento diretto.

Infatti nelle aree libere, collocate in tessuti già completamente urbanizzati, quale quella oggetto della presente relazione, il Regolamento ha reso possibili piccoli interventi finalizzati al completamento, sia formale che funzionale del tessuto insediativo.

La disciplina di tali aree è definita nel dettaglio con apposite schede normative e di indirizzo progettuale dove sono indicati:

- il **Dimensionamento**;
- le **Destinazioni** d'Uso previste;
- le eventuali disposizioni di dettaglio per la realizzazione dell'**Intervento**;
- le eventuali aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione e le **Opere** o attrezzature pubbliche da realizzare nel rispetto dei Criteri Generali relativi agli Standard Urbanistici;
- la **Fattibilità** Geomorfologica, Idraulica e Sismica.

Occorre precisare che tali Interventi sono estesi obbligatoriamente all'intero perimetro, individuato sulle tavole del Regolamento Urbanistico e attuati attraverso la formazione diretta del titolo edilizio, in questo caso un Permesso di Costruire.

Nel particolare la disciplina urbanistica dell'intervento di Nuova Edificazione previsto, soggiace alle regole descritte nella seguente tabella:

NE/3/P/1	VIA CALAMANDREI			
Dimensionamento	SF = 2.204 mq	H < 10,50 ml	SC ≤ 1.100 mq	SUL ≤ 2.200 mq
Destinazione	Produttivo			
Intervento	Realizzazione di piccolo capannone a completamento del complesso produttivo esistente			
Opere	-			

L'incremento di carico urbanistico sarà comunque subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard, secondo i disposti fissati nello specifico articolo del Regolamento Urbanistico in materia, anche se la scheda non individua particolari oneri connessi e appare possibile la loro monetizzazione, secondo la precipua norma tecnica in materia.

Si specifica che le modalità di attuazione dell'intervento sono particolarmente incise dalla normativa sul rischio idraulico, che in relazione alle acque sottratte alla naturale laminazione e alle impermeabilizzazioni impone il recupero di circa 330 mc con vasche interrate, oltre la posa del piano dell'edificio in posizione pari a quella degli edifici al contorno, comunque oltre il battente di transito previsto sul lotto, con adeguato franco di sicurezza.

Per una migliore comprensione delle norme da applicarsi si rimanda agli estratti allegati alla presente relazione ed a quanto reperibile sulla pagina web: https://maps1.ldpgis.it/agliana/?q=ru_approvazione .

4 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Si da atto, ai sensi della vigente normativa urbanistica, che l'area all'attualità non risulta interessata da opere, se non per il suo trattamento a verde e quindi risulta libera da opere e beni.

0 - IL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore da porre a base d'asta è fissato in € 231.000,00 (duecentotrentumila/00).

Per arrivare a tale stima si è preso a riferimento la stima del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU, prodotta dall'ufficio scrivente a fini istituzionali, ma occorre comunque considerare quanto segue.

1 - SEDI - SUPERFICIE

Grazie alla recente approvazione della Variante Tematica e di Adeguamento al Regolamento Urbanistico comunale, l'area è rientrata all'interno delle Aree di Tipo Produttivo di Nuova Edificazione per Completamento Edilizio, per cui si prevedono i parametri Urbanistici più approfonditamente argomentati nella seguente tabella, come ricavabili dalle pertinenti Norme Tecniche di Attuazione:

SIGLA	PARAMETRO	FORMULA	UNITÀ	VALORE
ST	Superficie Fondiaria		mq	2.200
SC	Superficie Coperta		mq	1.100
NP	Numero di Piani		n	2
SE	Superficie Edificabile	SC x NP	mq	2.200
Hmax	Altezza Massima		ml	10.50
V	Volume Massimo	SC x Hmax	mc	11.550

La tabella riferisce del parametro da utilizzare in stima con specifica determinazione, ma bisogna prendere atto che nella stragrande generalità dei casi, gli edifici, come quello che è possibile realizzare sul lotto, non presentano una superficie edificabile (SE) pari a due piani per l'intero: infatti al piano primo vengono generalmente sistemati uffici o archivi, che impegnano solo la parte frontale del fabbricato per una profondità di circa 10 ml, mentre la parte a laboratorio o deposito occupa il solo piano terra, magari utilizzando tutta l'altezza massima, grazie all'impiego di scaffalature o macchinari, che vi si rendano ospitabili.

Per permettere pertanto alla stima di essere relazionata alla realtà dei fatti e del mercato, occorre applicare un coefficiente riduttivo K al valore della SE, per ottenere la SEDI da porre in stima, come nella seguente tabella:

SE A	COEFFICIENTE K	SEDI B = A x K
mq 2.200	0,75	mq 1.650

2 - VOMI - PARAMETRO

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato dell'area edificabile in questione non si può che assumere come dato di partenza e riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul relativo sito internet nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

L'OMI è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, rappresentativi della realtà immobiliare esistente; tali quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie, aventi una data destinazione d'uso e site in una determinata zona omogenea. L'aggiornamento dei dati avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di schede di rilevamento, acquisite sul mercato locale, che in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie Immobiliari, Notai, Mediatori, Conservatorie, annunci su quotidiani e riviste specializzate ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie, relative a stime dell'Ufficio Provinciale competente.

L'area in questione, che ricade nella UTOE 3 di cui al Piano Strutturale vigente, appartiene alla Zona Periferica di SPEDALINO (Codice di zona: D1), come ricavabile dal sito internet citato.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni, si deve assumere la quotazione massima, in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di un terreno, su cui verrà realizzato un fabbricato di nuova costruzione, peraltro nella tipologia e destinazione oggi più richiesta dal mercato immobiliare e assumibile nella tipologia a Laboratorio.

Tali valori, estratti dalla banca dati in riferimento al primo semestre del 2019, distinti per zona, destinazione d'uso e relazionati a mq 1,00 di Superficie Edificabile, parificata per semplicità e natura della presente stima a quella Commerciale, sono riassunti nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	
		€/ mq	
		MINIMO	MASSIMO
CAPANNONI TIPICI	NORMALE	500	600
LABORATORI		700	900

3 - INCI - INCIDENZA

Per determinare il valore dell'area, si deve comunque aggiungere ai parametri sopra descritti, un "tertium" denominato Incidenza, con cui si intende la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo ai fini della presente stima nel **20%**, in virtù delle considerazioni, di seguito illustrate.

Infatti per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del DL 223/06, convertito dalla L 248/06, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza è determinato come percentuale non inferiore al 20% del valore complessivo degli stessi.

L'incidenza del valore del terreno assunta, risulta poi essere compresa tra valori (20-25%) normalmente applicati in zona. A parità di tipologia, tale parametro è fortemente relazionato alla città interessata: esso è infatti elevato, superando anche il 50% nelle città più importanti ed è invece basso nei Comuni più piccoli, dove può scendere anche al 15%. La dimensione contenuta, ma la localizzazione di Agliana al centro di una città lineare di oltre un milione di abitanti, fa propendere per un valore medio basso di questo parametro, quale quello assunto in premessa al presente paragrafo.

4 - VAL - VALORE

Si ritiene di poter ricavare la stima del valore dell'area in oggetto alla presente relazione, mediante il procedimento cosiddetto "sintetico-comparativo a costo di trasformazione", secondo il quale il valore dell'area viene desunto dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato: la determinazione del valore del fondo può avvenire infatti sia con il metodo analitico-ricostruttivo, teso ad accertare il suo valore di trasferimento, sia con il metodo sintetico-comparativo, volto invece a desumere, dall'analisi di mercato, il valore commerciale dello stesso.

Si ritiene che il metodo sintetico-comparativo risulti preferibile, in quanto, riflettendo la situazione del mercato, offre indubbiamente, a differenza dell'altro metodo, risultati reali; la scelta del criterio, sintetico comparativo, è un assunto della presente relazione.

Per determinare il valore dell'area, seguendo il criterio illustrato, occorre quindi considerare i seguenti dati :

SEDI - Superficie Edificabile quale somma della Superficie Edificabile realizzabile;

VOMI - Valori unitari delle superfici edificabili per tipologia di destinazione;

INCI - percentuale di Incidenza del valore dell'area, rispetto al valore del fabbricato, stabilita pari al 20 %.

In relazione a quanto sopra si ricava dunque il valore complessivo del fabbricato, realizzabile sull'area oggetto della presente stima, come determinato nella seguente tabella:

SEDI A	VOMI B	SEDI x VOMI C = A x B
mq 1.650	900,00 €/mq	€ 1.485.000,00

Una volta definito questo valore per arrivare alla determinazione del valore del terreno occorrerà applicare la percentuale di incidenza, stabilita nel 20%, al valore del fabbricato ultimato, come precedentemente definito, dal che si evince:

SEDI X VOMI A	INCI B	VAL C = A x B
€ 1.485.000,00	0,20	€ 297.000,00

5 - SPESE

A completare il quadro delineato dalla presente relazione si ritiene opportuno stimare il valore degli oneri da corrispondere al Comune per l'intervento di nuova edificazione, così come raffigurato e posto a base della stima di valore dell'area e da detrarre dal valore sopra assunto in quanto incidono sul valore dell'area sul mercato.

5.1 - STANDARD

L'incremento di carico urbanistico, determinato dal nuovo edificio, è subordinato alla verifica dell'adeguata disponibilità di aree a standard, secondo i disposti fissati nell'art. 1.1.2.5 del citato Regolamento, che deve essere assolto attraverso opere tese alla riqualificazione della via Nerucci, ma può essere in linea generale determinato secondo il prospetto che segue:

NORMA	SF	FORMULA	STANDARD
5 mq ogni 100 mq di SF	mq 2.200	2.200 / 100 x 5	mq 110

La superficie necessaria ottenuta depone per la possibilità di monetizzare le stesse, infatti la norma ammette che *...le aree a standard, come sopra determinate, possono essere monetizzate fino ad un massimo di 200 mq...* ed il costo di tale monetizzazione assomma al valore deducibile nella seguente tabella, per quanto al regolamento comunale in materia di realizzazione diretta di opere di urbanizzazione :

SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	TOTALE
mq 110	€/ mq 103,29	€ 11.361,29

5.2 - ONERI

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione necessari al rilascio del permesso, quale titolo idoneo a edificare sull'area, risulta essere pari a quanto determinato secondo la seguente tabella, desunta da quelle comunali in materia:

ONERI	TARIFFA	SE	TOTALE
U1 - PRIMARIA	17,00 €/mq	mq 1.650	€ 28.050,00
U2 - SECONDARIA	15,58 €/ mq		€ 25.707,00
TOTALE	32,58 €/ mq		€ 53.757,00

5.3 - TOTALE

L'ammontare delle spese da versare comunque al Comune per ottenere il Permesso di Costruire, che incidono pertanto direttamente sul valore dell'area e sono da porre a detrazione del valore assunto con i paragrafi precedenti, assommano a quanto deducibile dalla seguente tabella:

MONETIZZAZIONE STANDARD	€ 11.361,90
ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 53.757,00
TOTALE	€ 65.388,90

6 - CONCLUSIONI

In base alle opportunità fornite dalla disciplina urbanistica e alla detrazione delle spese sopra calcolate, è ragionevole stimare il valore prudenziale da porre a base d'asta per l'alienazione del bene, pari al suo valore di mercato, come assunto nella seguente tabella con gli arrotondamenti del caso, per quanto alle considerazioni effettuate nella presente relazione ed in base ad una prima approssimazione per difetto.

RICAVI	A	€ 297.000,00
SPESE	B	€ 65.388,00
VALORE A BASE D'ASTA	C = A - B	€ 231.612,00
CONSISTENZA	D	2.200 mq
VALORE UNITARIO	E = C / D	105,00 €/mq

Tuttavia, per la verifica di tale valore si è interrogato una serie di operatori di mercato, che normalmente frequentano l'Ufficio e che hanno in buona sostanza confortato il valore derivato dalla stima in quanto nella generalità dei casi hanno riferito un valore inferiore a € 150,00 al mq di Superficie Fondiaria.

Il risultato della consultazione informale, ma efficace ai fini della presente stima, è riassumibile nella seguente tabella

OPERATORE	VALORE	NOTE
Tecnico Privato - Ingegnere	150 €/mq	Operante su Prato
Tecnico Privato - Geometra	125 €/mq – oneri e opere	Operante su Agliana
Tecnico Pubblica Amministrazione	150 €/mq	Operante su Montemurlo
Tecnico Privato - Geometra	150 €/mq	Operante su Agliana
Agenzia Immobiliare	120 €/mq	Operante su Agliana
Tecnico Privato - Geometra	120 €/mq (prudenziale)	Operante su Agliana

Il valore riferito, che può essere considerato rilevante, è dovuto anche all'effetto "domino", che il mercato degli immobili a destinazione produttiva sta subendo, a causa della forte espansione dei magazzini con destinazione a commercio all'ingrosso in atto nei macrolotti pratesi: infatti le aziende manifatturiere sono oggi indotte a ricollocarsi in ambiti meno costosi, quali dapprima Montemurlo e ora anche nella Provincia di Pistoia.

7 - POSTSCRIPTUM

Il valore assunto a base d'asta può essere ritenuto inferiore alla breve e informale indagine di mercato svolta, tuttavia esso permette di essere confortato dal meccanismo di vendita prescritto, che per sua natura consente l'incontro di richiesta e offerta al cd prezzo di mercato e di assumere pertanto un valore con carattere prudenziale, come derivato dai ragionamenti svolti.

Si precisa che la presente stima è redatta in via funzionale alla proposizione del relativo valore nel Bilancio 2020 e che per redigerla l'Amministrazione, appositamente interpellata al riguardo, ha ritenuto che non sia necessaria l'iscrizione all'albo professionale, confermando quanto alla nota prot. 10416 del 14/05/2018.

Si crede con quanto sopra di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni a me commesse avendo eseguito accertamenti, visure, misurazioni e quanto altro necessario.

La presente stima non assurge a parere di regolarità tecnica, ai sensi del D.Lgs 267/00, ma si pone quale sola definizione del corrispettivo richiesto.

Tanto si doveva ai fini di proficua collaborazione tra Uffici di questo Comune, restando salve le competenze in merito da parte di Unità diverse dalla scrivente.

ALLEGATO A - ESTRATTO DATI CATASTALI

A1 - Estratto di Mappa Catastale con individuata l'area interessata (scala 1:2.000)

A2 - Visura Catastale della particella 838 del Foglio 2 del CT di Agliana

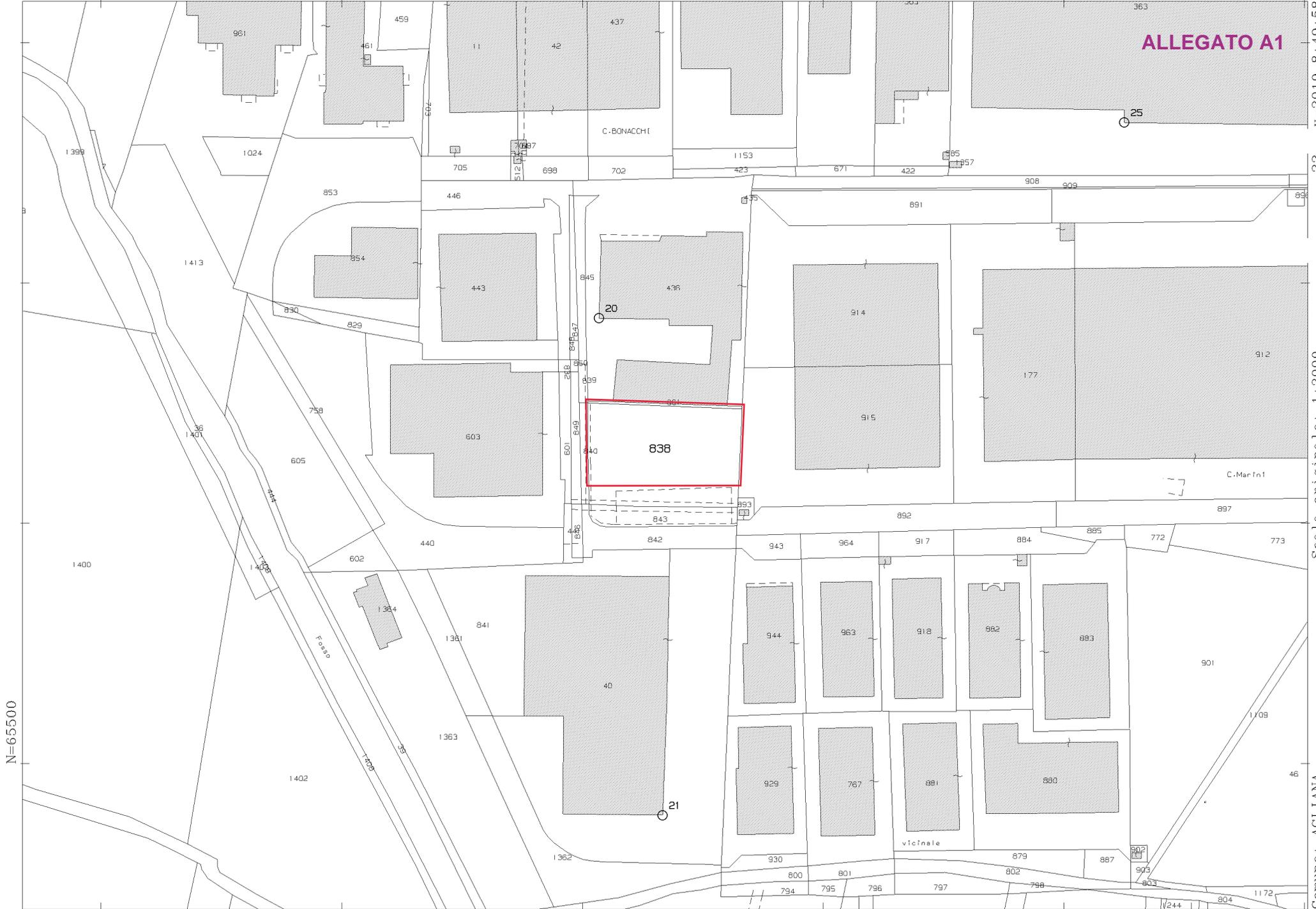
A3 - Visura Catastale della particella 861 del Foglio 2 del CT di Agliana

ALLEGATO B - ESTRATTO NTA REGOLAMENTO URBANISTICO

B1 - Estratto della Tavola 3 con individuata l'area interessata (ingrandimento scala 1:1.000)

B2 - Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (prelievo da SIT)

B3 - Estratto della Relazione Geologica di Fattibilità relativamente all'intervento



ALLEGATO A1

N=65500

E=-28100

Comune: AGLIANA Foglio: 2 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Scala originale: 1:2000 Pro n. T13267/2019 v-2019 8:49:58

1 Particella: 838

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/11/2019

Dati della richiesta	Comune di AGLIANA (Codice: A071)
Catasto Terreni	Provincia di PISTOIA Foglio: 2 Particella: 838

INTESTATO

1	COMUNE DI AGLIANA con sede in AGLIANA	00315980474*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---------------------------------------	--------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 30/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	2	838		-	SEMIN ARBOR 1	27 03	C12	Euro 18,37 L. 35.578	Euro 18,15 L. 35.139	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/1992 in atti dal 16/03/1993 (n. 3309.1/1992)
Notifica						Partita	6134			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 12 - foglio 2 particella 839 - foglio 2 particella 840

Situazione dell'Immobile dal 01/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	2	838		-	SEMIN ARBOR 1	27 03	C12	L. 35.578	L. 35.139	FRAZIONAMENTO in atti dal 01/02/1992 (n. 46939.1/1991)
Notifica						Partita	3328			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 12 - foglio 2 particella 839 - foglio 2 particella 840

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/11/2019

Situazione degli intestati dal 19/12/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI AGLIANA con sede in AGLIANA	00315980474	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1994 Voltura in atti dal 24/03/1995 Repertorio n.: 72064 Rogante: REGNI MARCO Sede: PISTOIA Registrazione: (n. 633.1/1995)	

Situazione degli intestati dal 30/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARTICA DI TESI L. E C. SNC con sede in PISTOIA	01157750470	fino al 19/12/1994
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/1992 Voltura in atti dal 16/03/1993 Repertorio n.: 43250 Rogante: CAPPELLINI G. C. Sede: PISTOIA Registrazione: UR Sede: PISTOIA n: 1121 del 06/08/1992 (n. 3309.1/1992)	

Situazione degli intestati dal 03/02/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REDITEX SNC DI GIACOMELLI NILO RENATO E C. con sede in AGLIANA		fino al 30/07/1992
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/1992 Voltura in atti dal 02/11/1992 Repertorio n.: 41225 Rogante: CAPPELLINI G. C. Sede: PISTOIA Registrazione: UR Sede: PISTOIA n: 282 del 24/02/1992 (n. 1236.1/1992)	

Situazione degli intestati dal 01/02/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC ACCOM SEMPLICE REDITEX DI GIACOMELLI RENATA CON SEDE IN SAN PIERO AGLIANA		fino al 03/02/1992
DATI DERIVANTI DA		Frazionamento in atti dal 01/02/1992	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente relativa ad atto del 10/12/1970 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	2	12		-	SEMIN ARBOR 1	39 10	C12	L. 51.465	L. 50.830	FRAZIONAMENTO del 10/12/1970 in atti dal 09/08/1972 (n. 17472)
Notifica						Partita	2970			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 443

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/11/2019

Situazione dell'Immobile dal 20/05/1972

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	2	12		-	SEMIN ARBOR 1	74 40	C12	L. 97.929	L. 96.720	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/05/1972 in atti dal 09/08/1972 (n. 17172)
Notifica						Partita	2109			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 436 - foglio 2 particella 437

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	2	12		-	SEMIN ARBOR 1	1 70 60	C12	L. 224.552	L. 221.780	Impianto meccanografico del 01/09/1971
Notifica						Partita	2109			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/05/1972

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC ACCOM SEMPLICE REDITEX DI GIACOMELLI RENATA CON SEDE IN SAN PIERO AGLIANA		fino al 03/02/1992
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/1972 Voltura in atti dal 23/01/1974 Repertorio n.: 166008 Rogante: CHIOSTRINI R Sede: PISTOIA Registrazione: UR Sede: PISTOIA n: 2688 del 16/06/1972 (n. 13373)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/07/1967 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANNELLI Giorgio nato a PRATO il 14/09/1927	MNNGRG27P14G999X*	fino al 29/05/1972
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/1967 Voltura in atti dal 09/08/1972 Repertorio n.: 8978 Rogante: MARCHITELLI R Sede: PISTOIA Registrazione: UR Sede: PISTOIA n: 2482 del 14/07/1967 (n. 17272)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CANTINI Cantino nato a PISTOIA il 05/10/1927	CNTCTN27R05G713V*	Comproprietario fino al 03/07/1967
2	CANTINI Otello nato a PISTOIA il 30/03/1909	CNTTLL09C30G713M*	Comproprietario fino al 03/07/1967
3	CANTINI Rolando nato a PISTOIA il 15/09/1925	CNTRND25P15G713A*	Comproprietario fino al 03/07/1967

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/11/2019

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/09/1971
--------------------------	--

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/11/2019

Dati della richiesta	Comune di AGLIANA (Codice: A071)
Catasto Terreni	Provincia di PISTOIA Foglio: 2 Particella: 861

INTESTATO

1	COMUNE DI AGLIANA con sede in AGLIANA	00315980474*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---------------------------------------	--------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 16/09/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	2	861		-	SEMIN ARBOR 1	00 82	C12	Euro 0,56 L. 1.079	Euro 0,55 L. 1.066	FRAZIONAMENTO del 16/09/1993 in atti dal 16/09/1993 (n. 37087.1/1993)
Notifica						Partita	6255			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 12

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 860

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 19/12/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI AGLIANA con sede in AGLIANA	00315980474	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1994 Voltura in atti dal 24/03/1995 Repertorio n.: 72064 Rogante: REGNI MARCO Sede: PISTOIA Registrazione: (n. 633.1/1995)	

Situazione degli intestati dal 16/09/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARTICA DI TESI L. E C. SNC con sede in PISTOIA	01157750470	fino al 19/12/1994
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 16/09/1993 in atti dal 16/09/1993 Registrazione: (n. 37087.1/1993)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/11/2019

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 01/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	2	12		-	SEMIN ARBOR 1	09 73	C12	L. 12.807	L. 12.649	FRAZIONAMENTO in atti dal 01/02/1992 (n. 46939.1/1991)
Notifica						Partita	3328			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 838 - foglio 2 particella 839 - foglio 2 particella 840

Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 10/12/1970 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	2	12		-	SEMIN ARBOR 1	39 10	C12	L. 51.465	L. 50.830	FRAZIONAMENTO del 10/12/1970 in atti dal 09/08/1972 (n. 17472)
Notifica						Partita	2970			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 443

Situazione dell'Immobile dal 20/05/1972

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	2	12		-	SEMIN ARBOR 1	74 40	C12	L. 97.929	L. 96.720	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/05/1972 in atti dal 09/08/1972 (n. 17172)
Notifica						Partita	2109			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 436 - foglio 2 particella 437

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/11/2019

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	2	12		-	SEMIN ARBOR 1	1	70 60	C12	L. 224.552	L. 221.780	Impianto meccanografico del 01/09/1971
Notifica						Partita		2109			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARTICA DI TESI L. E C. SNC con sede in PISTOIA	01157750470	fino al 16/09/1993
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/1992 Voltura in atti dal 16/03/1993 Repertorio n.: 43250 Rogante: CAPPELLINI G. C. Sede: PISTOIA Registrazione: UR Sede: PISTOIA n: 1121 del 06/08/1992 (n. 3309.1/1992)	

Situazione degli intestati dal 03/02/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REDITEX SNC DI GIACOMELLI NILO RENATO E C. con sede in AGLIANA		fino al 30/07/1992
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/1992 Voltura in atti dal 02/11/1992 Repertorio n.: 41225 Rogante: CAPPELLINI G. C. Sede: PISTOIA Registrazione: UR Sede: PISTOIA n: 282 del 24/02/1992 (n. 1236.1/1992)	

Situazione degli intestati dal 29/05/1972

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC ACCOM SEMPLICE REDITEX DI GIACOMELLI RENATA CON SEDE IN SAN PIERO AGLIANA		fino al 03/02/1992
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/1972 Voltura in atti dal 23/01/1974 Repertorio n.: 166008 Rogante: CHIOSTRINI R Sede: PISTOIA Registrazione: UR Sede: PISTOIA n: 2688 del 16/06/1972 (n. 13373)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/07/1967 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANNELLI Giorgio nato a PRATO il 14/09/1927	MNNGRG27P14G999X*	fino al 29/05/1972
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/1967 Voltura in atti dal 09/08/1972 Repertorio n.: 8978 Rogante: MARCHITELLI R Sede: PISTOIA Registrazione: UR Sede: PISTOIA n: 2482 del 14/07/1967 (n. 17272)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CANTINI Cantino nato a PISTOIA il 05/10/1927	CNTCTN27R05G713V*	Comproprietario fino al 03/07/1967
2	CANTINI Otello nato a PISTOIA il 30/03/1909	CNTTLL09C30G713M*	Comproprietario fino al 03/07/1967
3	CANTINI Rolando nato a PISTOIA il 15/09/1925	CNTRND25P15G713A*	Comproprietario fino al 03/07/1967
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/09/1971	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/11/2019

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO B1

D | X2
Mz

D | X2
Mz

VIA

D | X2
P | RL

D | X2
Mz

VIA
CALAMANDREI

E | S2B

D | X2
Mz

D | X2
P | NE/3/P/1

D | X2
Mz

26

24

Scala 1:1000

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 2204.85 mq

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE n. 3 Spedalino
Zone territoriali omogenee	zone D - le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati
Sistemi, Ambiti, Sub Ambiti ed Aree	Il Territorio Urbano, la Produzione e le Attività Economiche, il Polo Produttivo, X2 - Polo Settola
Destinazioni d'Uso	P - Attività Produttive
Interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere	N - Nuovi Interventi, NE - Nuova Edificazione
	Centro Abitato
	Aree di Completamento non Residenziali - NE/3/P/1 Via Calamandrei

Unità Territoriali Organiche Elementari**UTOE n. 3 Spedalino****Zone territoriali omogenee****zone D - le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati****Sistemi, Ambiti, Sub Ambiti ed Aree****Il Territorio Urbano, la Produzione e le Attività Economiche, il Polo Produttivo, X2 - Polo Settola**

- [Art. 2.4.4.1 Disposizioni Generali e Obiettivi](#)
- [Art. 2.4.4.6 X2 - Polo Produttivo al Settola](#)

Destinazioni d'Uso**P - Attività Produttive**

- [Art. 2.2.1.4 Destinazione d'uso Produttiva](#)

Interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere**N - Nuovi Interventi, NE - Nuova Edificazione**

- [Art. 2.3.1.4 Nuovi Interventi](#)

Centro Abitato**Aree di Completamento non Residenziali - NE/3/P/1 Via Calamandrei**

- [NE/3/P/1 Via Calamandrei](#)

NE/3/P/1 Via Calamandrei

NE/3/P/1	Via Calamandrei			
Dimensionamento	SF = 2.204 mq	H < 10,50 ml	SC ≤ 1.100 mq	SE ≤ 2.200 mq
Destinazione	Produttivo			
Intervento	Realizzazione di piccolo capannone a completamento del complesso produttivo esistente			
Opere	-			

Art. 2.2.1.4 Destinazione d'uso Produttiva

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Produttiva" due sottocategorie principali di seguito declinate, quali la destinazione d'uso Industriale e Artigianale (I) e la destinazione d'uso Commerciale all'Ingrosso e Logistica (L); esse sono associate per le simili caratteristiche di carico urbanistico indotto da queste attività.

1. DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE - I

Rientrano nella sottocategoria principale di destinazione d'uso "Industriale e Artigianale" le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali (industrie e laboratori artigiani, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili).

Le unità immobiliari adibite a tali attività si considerano produttive nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, uffici ed altre attività strettamente connesse con quella produttiva e ad essa finalizzate.

Costituiscono un particolare caso di attività produttiva le attività artigianali complementari alla residenza e cioè quelle piccole attività che offrono servizi, lavorazioni od assistenze finalizzate a dare risposta ad esigenze dell'utenza diffusa e si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con le destinazioni d'uso residenziali.

La sotto categoria principale I "Industriale e Artigianale" è articolata nelle seguenti categorie secondarie, comprendenti edifici e aree di pertinenza:

Ia - Industriale e Artigianale per Fabbriche, Manifatture, Officine, compresi laboratori di sperimentazione, relativi uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi, se strettamente connessi.

Ib - Artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni (laboratorio artistico, bottega artigiana, barbiere, parrucchiere, estetista, panificio, pizzataggio);

Ic - Magazzini e depositi a supporto delle attività produttive.

Gli spazi esclusivamente scoperti e liberi da edifici, afferenti alla categoria di destinazione d'uso "Produttiva", sono perimetrati nelle tavole di Regolamento con apposita sigla (Iz): essi sono sistemati a verde o piazzale, di proprietà privata, di pertinenza di edifici o autonomi; in tali aree è ammessa la manutenzione del verde esistente e la realizzazione di parcheggi privati scoperti esclusivamente semipermeabili e alberati, se destinati ad autovetture.

2. DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE ALL'INGROSSO E LOGISTICA - L

Rientrano nella sottocategoria principale di destinazione d'uso "Commerciale all'Ingrosso e Logistica", le attività di commercio all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, quali corrieri ed aziende di autotrasporto o magazzini di imprese edili.

Sono attività commerciali all'ingrosso quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori.

Sono attività di magazzino o deposito quelle finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.

La sotto categoria principale L "Commerciale all'Ingrosso e Logistica" è articolata nelle seguenti categorie secondarie, comprendenti edifici e aree di pertinenza:

La - Commercio all'ingrosso;

Lb - Logistica e trasporto merci, Magazzini, Spedizionieri, Depositi.

La sotto categoria principale L "Commerciale all'Ingrosso e Logistica" è articolata anche nelle seguenti categorie secondarie, in relazione ad aree esclusivamente destinate a spazi scoperti:

Lz - Depositi Merci all'aperto, Deposito Materiale Edile.

Gli usi disciplinati per le aree a destinazione Produttiva sono riassunti nella seguente tabella:

P	I - Industriale e Artigianale	Ia - Industriale e Artigianale per Fabbriche, Manifatture, Officine
		Ib - Artigianato di Servizio
		Ic - Magazzini e depositi
		Iz - Spazi pertinenziali delle strutture produttive
L	Commerciale all'Ingrosso e Logistica	La - Commercio all'Ingrosso
		Lb - Logistica e trasporto merci, spedizionieri
		Lz - Depositi Merci all'aperto, Deposito materiale Edile

Art. 2.3.1.4 Nuovi Interventi

Sono Nuovi Interventi, quelli che incidono sulle risorse essenziali del territorio.

I Nuovi Interventi sono riassunti nella seguente tabella e di seguito declinati:

N Nuovi Interventi	NU	Realizzazione Opere di Urbanizzazione
	NA	Impianti all'Aperto
	NM	Installazione Manufatti
	NE	Nuova Edificazione

1. REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE - NU

Sono gli interventi che permettono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune, deliberati dalla Giunta Comunale.

Salvo il rispetto di eventuali norme sovraordinate, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria è comunque consentita su tutto il territorio comunale, indipendentemente dal tipo di intervento assegnato all'area di appartenenza e secondo gli indici urbanistici propri della normativa speciale di riferimento.

2. IMPIANTI PRODUTTIVI ALL'APERTO - NA

Sono gli interventi che permettono la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

All'interno del Territorio Urbano rientrano tra queste fattispecie:

- gli interventi per la realizzazione di spazi aperti attrezzati per lo spettacolo all'aperto, attrezzature per la pratica sportiva di base o il ristoro (sigla d'uso S); tali progetti devono rispettare i seguenti parametri e osservare le relative prescrizioni, in relazione alle diverse sistemazioni:

Prescrizioni	Parametri
Superficie a verde per prati o prati arborati, da progettare in base ad uno studio dei caratteri ambientali finalizzato a individuare le specie, autoctone o naturalizzate, da utilizzare nelle diverse situazioni	≥ 50% SF
Superficie per impianti sportivi scoperti di base o per lo spettacolo all'aperto, correttamente orientati secondo l'orditura agraria e il reticolo idraulico minore, ove esistenti	≤ 25% SF
Superficie per spazi pavimentati permeabili o semipermeabili, quali parcheggi privati e percorsi e per aree di pertinenza di eventuali attrezzature al coperto;	≤ 25% SF
SE per attrezzature al coperto che devono essere realizzate con materiali tradizionali, (pietra, laterizio) o leggeri (legno, ferro, vetro) e presentare un'altezza massima (H) non superiore a ml 4,50	≤ 180 mq

All'interno del Territorio Rurale rientrano tra queste fattispecie:

- la realizzazione di laghi ad uso irriguo in zona agricola, secondo le necessità dettate dalle esigenze aziendali e per il recupero dei volumi idrici di mitigazione, quali risultino da specifica relazione tecnica da allegare alla formazione dei titoli abilitativi edilizi.

3. INSTALLAZIONE MANUFATTI - NM

L'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base a vigenti disposizioni di Legge.

4. NUOVA EDIFICAZIONE - NE

Gli interventi di nuova edificazione constano nella realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle precedenti definizioni (criterio di esclusione).

Tali interventi devono rispettare i seguenti parametri edilizi, in funzione delle zone, come identificate sulle tavole di Regolamento:

Zona	H max	IC	IF
B	Secondo le schede di cui all'articolo 2.3.1.5		
C	Secondo le schede di cui alla Parte Terza delle presenti NTA		
D	Secondo le schede di cui all'articolo 2.3.1.6		
E	7,50	Piano Aziendale	
F	Secondo le schede di cui all'articolo 2.3.1.6		

Il comune disciplina nel Regolamento Edilizio la realizzazione di manufatti temporanei (dehors, chioschi e simili) nel rispetto delle norme sovraordinate e/o di settore.

Art. 2.4.4.1 Disposizioni Generali e Obiettivi

Il Sottosistema del Territorio Urbano comprende la maggior parte del territorio comunale posto a nord dell'autostrada A11, caratterizzato da una densa urbanizzazione residenziale e produttiva.

La crescita di quello che oggi apparentemente risulta un unico agglomerato urbano, è avvenuta inizialmente attorno ai nuclei, sorti in prossimità delle Pievi, che si sono successivamente sviluppati e saldati tra loro, lasciando aperte alcune porzioni di territorio e consentendo la nascita degli insediamenti produttivi.

La dotazione infrastrutturale del territorio è stretta tra torrenti e ferrovia e occorre evidenziare l'uso indistinto della rete viaria interna.

In questo sottosistema emerge la SP1 che costituisce per questa porzione di territorio forse più una barriera fisica che un elemento connettivo.

Il Regolamento Urbanistico articola il Sottosistema del Territorio Urbano secondo la struttura di seguito illustrata e definisce disposizioni per ogni singola tipologia di area:

AMBITI	SUB AMBITI	AREE
Le Aree Verdi	Il Corridoio Verde Attrezzato	V1 - Aree Agricole di Connettività
		V2 - Aree per il Verde e lo Sport
	I Capisaldi del Verde Urbano	V3 - Capisaldi del Verde Urbano
La Produzione e le Attività Economiche	Il Polo Produttivo	X1 - Polo Carabattole
		X2 - Polo Settola
	L'Asse delle Attività Economiche - SP1	L1 - Asse Est/Ovest
		L2 - Asse Centrale
La Residenza	La Residenza	R0 - Residenza nei Luoghi Centrali
		R1 - Residenza Consolidata
		R2 - Residenza Compatta
		R3 - Residenza Diffusa

In sintonia con le indicazioni del Piano Strutturale si individuano i seguenti obiettivi specifici:

- a) creare una connessione ambientale, intesa come area attrezzata per il gioco, lo sport e le feste, che colleghi le aree naturali lungo il torrente Brana, con gli spazi aperti sul torrente Bure in prossimità di Spedalino e che funga come elemento di riequilibrio ambientale interno al tessuto urbano;
- b) creare una struttura di capisaldi verdi attrezzati, collegati tra di loro, intesi come parchi urbani a servizio dei paesi;
- c) valorizzare l'impianto territoriale storico, attraverso la riqualificazione dei diversi centri della pianura;
- d) arrestare la dispersione insediativa e promuovere la ricomposizione dei tessuti, attraverso il riconoscimento, il mantenimento e il recupero della struttura urbana diffusa, il completamento e il riordino dei tessuti edilizi esistenti non saturi, la loro riqualificazione e ricomposizione morfologica e funzionale;
- e) favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente, attraverso l'individuazione di regole per il recupero, misurate sulla consistenza e tipologia degli edifici esistenti;
- f) ricomporre il sistema insediativo mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione delle aree dismesse e nuovi interventi finalizzati alla ricucitura e alla definizione dei margini degli insediamenti;
- g) salvaguardare la centralità del comparto produttivo tessile esistente;
- h) realizzare le aree produttive già previste dal Piano vigente, integrando tali previsioni con opere di urbanizzazione o a servizio qualificanti, dislocate in maniera razionale al loro interno;
- i) riqualificare le aree produttive esistenti favorendo l'innalzamento del livello qualitativo e quantitativo delle infrastrutture e dei servizi alle imprese;
- l) individuare le aree connotate da condizioni di degrado da sottoporre ad interventi di recupero.

Art. 2.4.4.6 X2 - Polo Produttivo al Settola

1. REGOLE GENERALI

L'Area Industriale del Settola è costituita da zone a prevalente funzione produttiva, destinate a sostenere le attività industriali ed artigianali del Comune.

Il Regolamento Urbanistico riconosce il ruolo fondamentale svolto dalle imprese presenti sul territorio ed il carattere strutturale dell'industrializzazione della piana, assicurandone l'accessibilità dalle principali viabilità regionali, l'infrastrutturazione tecnologicamente adeguata, la prevenzione del rischio idraulico e la compatibilità ambientale con gli insediamenti residenziali contigui.

All'interno del Polo Produttivo, l'Area Industriale del Settola si configura come area solo parzialmente pianificata, caratterizzata dalla presenza di funzioni quasi esclusivamente produttive e dalla tendenza verso l'impermeabilizzazione dei suoli; rispetto ad aree produttive contigue essa è caratterizzata da una dimensione maggiore degli edifici e dei lotti.

2. REGOLE PER GLI USI

Sono usi ammessi nell'Area Industriale del Settola:

- I - Industriale e Artigianale;
- L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica.
- Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato;
- Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita.
- D - Direzionale.
- U - Turistico Ricettivo.
- S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico, nelle quali, oltre agli usi ammessi, la caratterizzazione individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della Superficie Edificata (SE).

- R - Residenziale;
- A - Agricolo;
- Cc - Commerciale per Grandi Strutture di Vendita;
- M - Mobilità.

3. REGOLE PER GLI INTERVENTI

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate con i Piani Attuativi.

Tali aree, realizzate in forza dei successivi Piani Attuativi promossi da privati, comprendono edifici ed urbanizzazioni che, ai fini di un miglior utilizzo del patrimonio, possono essere ristrutturati e/o ampliati.

Sono ammessi interventi nell'Area Industriale del Settola fino a:

- RX - Sostituzione Edilizia.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

- RU - Ristrutturazione Urbanistica
- N - Nuovi Interventi.

4. REGOLE INTEGRATIVE

Per dimostrate esigenze di adeguamento funzionale o sviluppo aziendale, risultanti da concreti programmi di investimento e di crescita occupazionale, il Consiglio Comunale potrà valutare specifici Piani Attuativi con proposte di ampliamenti di tipo esclusivamente produttivo che superino i limiti fissati nella disciplina degli interventi, ma strettamente commisurati alle programmate esigenze delle aziende e senza costituire nuove unità immobiliari; i piani dovranno essere redatti nel pieno rispetto della vigente disciplina edilizia, con particolare riferimento alle norme sull'impermeabilizzazione dei suoli, tenendo conto delle compatibilità urbanistiche e infrastrutturali della zona e della qualità ambientale degli interventi; la convenzione o l'atto equipollente che regola l'attuazione del piano, da registrare e trascrivere, dovrà contenere l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso di tipo produttivo, né a frazionare l'edificio ampliato per i successivi 10 anni dalla certificazione di agibilità, con l'obbligo del ripristino dello stato originario dell'edificio in caso di verifica del non rispetto degli impegni assunti, nel periodo di validità dell'atto.

Ogni intervento, comportante incremento di carico urbanistico, deve dimostrare il perseguimento di soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani o vegetazionali, la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, grazie all'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili e la riduzione della produzione di rifiuti, attraverso il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

UTOE: 3 SCHEDE: NE/3/P/1 - via Calamandrei TAVOLA RU: 03	LOCALITA': via Calamandrei
TIPOLOGIA: Area di completamento ad uso Produttivo	
GEOLOGIA E LITOLOGIA: Alluvioni recenti terrazzate e non (bna)	
GEOMORFOLOGIA:	
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA PAI: irrilevante	
PERICOLOSITA' IDRAULICA DEL PGRA: P3	
BATTENTE IDRAULICO (metri slm): 42,70	ZONA DI TRANSITO (secondo PGRA): NO
MAGNITUDO IDRAULICA (L.R. 41/2018): Moderata prevalente	
CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA (MOPS): Zona Stabile suscettibile di Amplificazione Sismica: Zona 1 (Depositi alluvionali prevalentemente limoso-argillosi con livelli sabbioso-ghiaiosi)	
PERICOLOSITA' IDRAULICA: I.4	
PERICOLOSITA' SISMICA: S.2	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA: G.2	
FATTIBILITA': F.g.2; F.s.2; F.i.4	
<p>PRESCRIZIONI:</p> <p>Il piano di calpestio degli edifici dovrà essere posto almeno 30 cm sopra il battente idraulico, quindi ad una quota minima di 43,00 metri slm.</p> <p>L'intervento non dovrà recare aggravio alle condizioni di rischio in altre aree attraverso opere o interventi quali quelli richiamati dal comma 2 dell'art. 8 della L.R. 41/2018.</p> <p>Non sono presenti tratti di corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico RT e quindi non sono ipotizzabili drenaggi delle acque; si dovranno quindi compensare tali volumi.</p> <p>Si possono calcolare 1100 mq di superficie edificata. Si valuta un battente medio di 30 cm con un volume di acque sottratte alla naturale laminazione di circa 330 mc.</p> <p>Il lotto risulta abbastanza ristretto rispetto ai volumi da compensare e quindi è possibile ipotizzare una o più vasche interrate per il recupero dei volumi da compensare. Sarà comunque uno studio idraulico a valutare, in funzione del progetto, le problematiche idrauliche e a definire la fattibilità e le modalità esecutive di tale intervento.</p> <p>In relazione alle problematiche della creazione di nuove superfici impermeabili si dovrà ottemperare all'art. 1.2.3.2 - punto 5) delle NTA.</p>	