

RELAZIONE

DEL GEOM. MARCO LAURENTINI, PER LA VALUTAZIONE DI UNA AREA EDIFICABILE DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA, POSTA AD AREZZO (AR), LOCALITA' SAN ZENO.

Premessa.

Il signor **Giannetti Claudio**, nato ad Arezzo, il 2 aprile 1956, codice fiscale : GNN CLD 56D02 A390B, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società,

in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e pertanto rappresentante legale della società "CADLA s.p.a." con sede ad Arezzo, via dei Frati, n. 7,

iscritta al n. AR-32673 del Repertorio Economico Amministrativo, e

numero di iscrizione nel Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. 00102420510,

proprietaria dell'area edificabile destinata ad attività produttiva, posta ad Arezzo (AR), località San Zeno,

incaricava il sottoscritto Geom. Marco Laurentini, con studio ad Arezzo, via Genova, n. 10/F, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo, al n. 854, per la valutazione dell'area sopra detta.

Dopo aver proceduto ai dovuti accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo, presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Arezzo, dopo aver richiesto le necessarie documentazioni e dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, il sottoscritto è in grado di rispondere con relazione scritta a quanto richiesto.

Individuazione catastale dell'area edificabile oggetto della presente valutazione.

L'area edificabile destinata ad attività produttiva, posta ad Arezzo (AR), località San Zeno, è individuata

al Catasto Terreni del Comune di Arezzo, sezione Valdichiana, intestata a

CADLA s.p.a., con sede ad Arezzo, codice fiscale : 00102420510, proprietaria di 1/1, **al foglio 54,**

- **particella 62**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 320 mq, reddito dominicale euro 0,13 e reddito agrario euro 0,05,
- **particella 219**, qualità seminativo, classe 2, superficie 2190 mq, reddito dominicale euro 16,97, reddito agrario euro 7,35,

via Genova, n. 10/F - 52100 Arezzo
pec : marco.laurentini@geopec.it

tel. e fax 0575 24402 cell. 393 9221334
codice fiscale : LRN MRC 63P29 A390U

e-mail : marco@studiolaurentini.com
partita I.V.A. : 01157500511

- **particella 694**, qualità seminativo, classe 2, superficie 25775 mq, reddito dominicale euro 199,68, reddito agrario euro 106,49,
- **particella 695**, qualità seminativo, classe 2, superficie 17265 mq, reddito dominicale euro 133,75, reddito agrario euro 71,33,
- **particella 696**, qualità seminativo, classe 2, superficie 2995 mq, reddito dominicale euro 23,20, reddito agrario euro 12,37,
- **particella 697**, qualità seminativo, classe 2, superficie 2475 mq, reddito dominicale euro 19,17, reddito agrario euro 10,23,
- **particella 698**, qualità seminativo, classe 2, superficie 5940 mq, reddito dominicale euro 46,02, reddito agrario euro 24,54,
- **particella 699**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1500 mq, reddito dominicale euro 11,62, reddito agrario euro 6,20,
- **particella 701**, qualità seminativo, classe 2, superficie 395 mq, reddito dominicale euro 3,06, reddito agrario euro 1,63,
- **particella 702**, qualità seminativo, classe 2, superficie 3500 mq, reddito dominicale euro 27,11, reddito agrario euro 14,46,
- **particella 703**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1500 mq, reddito dominicale euro 11,62, reddito agrario euro 6,20,
- **particella 704**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 160 mq, reddito dominicale euro 0,07, reddito agrario euro 0,02,
- **particella 705**, bosco ceduo, classe 3, superficie 130 mq, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,02,
- **particella 706**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 230 mq, reddito dominicale euro 0,04, reddito agrario euro 0,04,
- **particella 707**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 140 mq, reddito dominicale euro 0,02, reddito agrario euro 0,02,
- **particella 708**, bosco ceduo, classe 3, superficie 740 mq, reddito dominicale euro 0,31, reddito agrario euro 0,11,
- **particella 709**, bosco ceduo, classe 3, superficie 520 mq, reddito dominicale euro 0,21, reddito agrario euro 0,08,
- **particella 710**, bosco ceduo, classe 3, superficie 600 mq, reddito dominicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,09,
- **particella 711**, bosco ceduo, classe 3, superficie 320 mq, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,05,
- **particella 1040**, qualità seminativo, classe 3, superficie 10430 mq, reddito dominicale euro 43,09, reddito agrario euro 37,71,
- **particella 1041**, qualità seminativo, classe 3, superficie 2220 mq, reddito dominicale euro 9,17, reddito agrario euro 8,03,
- **particella 1043**, qualità seminativo, classe 2, superficie 26000 mq, reddito dominicale euro 201,42, reddito agrario euro 107,42,
- **particella 1045**, qualità seminativo, classe 2, superficie 275 mq, reddito dominicale euro 2,13, reddito agrario euro 1,14,
- **particella 1046**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 4890 mq, reddito dominicale euro 37,88, reddito agrario euro 16,42,

- **particella 1057**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1490 mq, reddito dominicale euro 5,35, reddito agrario euro 2,32,
- **particella 1058**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 4890 mq, reddito dominicale euro 37,88, reddito agrario euro 16,42,
- **particella 1059**, qualità seminativo, classe 2, superficie 860 mq, reddito dominicale euro 6,66, reddito agrario euro 3,55,
- **particella 1060**, qualità seminativo, classe 2, superficie 60 mq, reddito dominicale euro 0,46, reddito agrario euro 0,25,

e

al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, sezione Valdichiana, intestata a
CADLA s.p.a., con sede ad Arezzo, codice fiscale : 00102420510, proprietaria di 1/1,
al foglio 54,

- **particella 1085**, categoria area urbana, consistenza 490 mq,
come si può vedere dall'intera documentazione catastale allegata alla lettera B.

Quindi l'intera area edificabile di proprietà CADLA s.p.a., si sviluppa per una superficie catastale complessiva di 114.100 mq.

Descrizione dell'area edificabile oggetto della presente valutazione.

L'area edificabile destinata ad attività produttiva, è posta ad Arezzo (AR), località San Zeno.

Essa è posta in adiacenza all'area produttiva denominata di "San Zeno", che si trova in prossimità della periferia della città, nella strada che collega Arezzo a Pieve al Toppo, e dove ha inizio la superstrada fino a Monte San Savino,

come si può vedere dalla documentazione cartografica allegata alla lettera A.

L'area è accessibile sia tramite la viabilità interna dell'area produttiva esistente sia da ulteriore strada interna che collega la campagna limitrofa.

L'area completamente pianeggiante,

come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata alla lettera C,

è accessibile da più parti

- a nord-est, in quanto adiacente alla strada comunale di San Zeno,
- a sud, dalla viabilità della zona industriale esistente,
- a nord-ovest, in quanto adiacente alla strada vicinale del Prato,

come si può dalla documentazione cartografica che dalla mappa catastale.

**Urbanisticamente l'area, destinata per l'attività produttiva,
è individuata nelle seguenti zone urbanistiche che di seguito vengono
descritte :**

A.**Aree di Intervento****AT_24_01 Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. San Zeno.**

L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo impianto produttivo in località San Zeno. All'interno dell'area è consentita la realizzazione di una nuova struttura sportiva. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un giardino verde pubblico attrezzato e di un nuovo parcheggio pubblico e delle strade di lottizzazione oltre ad un contributo per la realizzazione della nuova scuola materna.

Prescrizioni e parametri di riferimento :

- realizzazione di area verde pubblico attrezzato.
- Realizzazione parcheggio pubblico.
- Realizzazione nuove strade.
- Superficie Coperta (SC) attività Produttiva max. 32.300 mq.
- Superficie Coperta (SC) attrezzature sportive (PS) max. 1.200 mq.
- Superficie Utile Lorda (Sul) attrezzature scolastiche min. 150 mq.
- Altezza max. 20,00 mt. E distanza dai confini e strade 10 mt. Per il lotto lato ferrovia.
- Altezza max. 2 piani e distanza dai confini e strade 6 mt. Per li altri lotti.
- Verde Pubblico attrezzato min. 8.400 mq.
- Parcheggi Pubblici min. 7.900 mq. (almeno 300 posti auto).

Modalità di Attuazione :

Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare a carico del lotto lato ferrovia la realizzazione del verde pubblico attrezzato e de parcheggi pubblici nelle quantità sopra indicate. Dovrà inoltre essere disciplinata sempre a carico del lotto lato ferrovia la modalità di realizzazione della nuova scuola materna per almeno 150 mq. Di Sul a carico dei proponenti,

come si può vedere dalla Norma del Regolamento Urbanistico, allegata alla lettera D.3,
e

B.**Aree di Intervento****AT_24_02 Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. San Zeno.**

L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo impianto produttivo in località San Zeno.

L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per la AT2401.

Prescrizioni e parametri di riferimento :

- Superficie Coperta (SC) Attività Produttiva max. 5.680 mq. (Sc = 40%)
- Sono applicabili gli incentivi di cui al comma 4 dell'art. 77 delle presenti norme.
- Altezza max. 2 piani.
- Parcheggi pubblici : come da art. 3.
- L'attuazione dell'intervento è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per la AT2401.

Modalità di Attuazione :

Permesso di Costruire,

come si può vedere dalla Norma del Regolamento Urbanistico, allegata alla lettera D.4.

Si precisa come dell'Area di Trasformazione AT2401 facciano parte,
anche tutte le aree che si trovano nella zona in prossimità della strada comunale che collega San Zeno alla località Le Poggiola, non ancora urbanizzate.

come si può vedere dall'Estratto del Regolamento Urbanistico allegato alla lettera D.1.

Si precisa, come dell'area di trasformazione le seguenti altre proprietà :

- una parte già urbanizzata e già realizzata, individuata dalla particella 369 parte, del foglio 54 di Arezzo/B,
- una parte non urbanizzata, individuata dalle particelle 1041 e 1042, del foglio 54 di Arezzo/B, ed
- il terreno individuato dalla particella 68, del foglio 54 di Arezzo/B.

Inoltre, dell'area di trasformazione, fanno parte delle precise zone urbanistiche destinate :

- ad aree verde pubblico attrezzato, individuate con colore celeste, P1, Vpg, D
- ad aree per il parcheggio pubblico, individuate con colore celeste più scuro, P1, Mp, D,
- ad aree per spazi scoperti ad uso privato, individuate con colore celeste, V4.1, Vpr, F,
- alla viabilità di progetto, individuate con colore grigio, M3.1,
- ad attività Produttiva, individuata con colore bianco, P1, D
- ad attività Produttiva, individuata con colore bianco, P2, C,
- ad attrezzature sportive coperte, individuate con colore bianco, P1, Ss, D,
- ad attrezzature sportive scoperte, individuate con colore marrone, P1, q, Ps, D,
- ad attrezzature scolastiche, servizi per l'istruzione, individuate con colore bianco, P1, Si, D.

Pertanto,

l'individuazione dell'area di trasformazione, come sopra specificata, ed in virtù di quanto previsto dal Regolamento Urbanistico, Norme Tecniche di Attuazione e Prescrizioni e Parametri per le Aree di Trasformazione,

si divide in due zone ben distinte :

A.

Aree di Intervento

AT_24_01 Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. San Zeno.

In cui è consentita la realizzazione di un Complesso Edilizio Produttivo,

- per una Superficie Coperta (SC) attività Produttiva max. 32.300 mq,
- Altezza max. 20,00 mt. e distanza dai confini e strade 10 mt. Per il lotto lato ferrovia,
- Altezza max. 2 piani e distanza dai confini e strade 6 mt. Per gli altri lotti.

All'interno dell'area è consentita la realizzazione di una nuova struttura sportiva,
con le seguenti prescrizioni e parametri :

- Superficie Coperta (SC) attrezzature sportive (PS) max. 1.200 mq,
- Superficie Utile Lorda (Sul) attrezzature scolastiche min. 150 mq.

L'intervento è però condizionato alla realizzazione di un giardino verde pubblico attrezzato e di un nuovo parcheggio pubblico e delle strade di lottizzazione oltre ad un contributo per la realizzazione della nuova scuola materna,

con le seguenti prescrizioni e parametri :

- Verde Pubblico attrezzato min. 8.400 mq.
- Parcheggi Pubblici min. 7.900 mq. (almeno 300 posti auto),

e

B.

Aree di Intervento

AT_24_02 Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. San Zeno.

In cui è consentita la realizzazione di un Complesso Edilizio Produttivo,

- Superficie Coperta (SC) Attività Produttiva max. 5.680 mq. (Sc = 40%)
- Sono applicabili gli incentivi di cui al comma 4 dell'art. 77 delle presenti norme.
- Altezza max. 2 piani.
- Parcheggi pubblici : come da art. 3.

L'attuazione dell'intervento è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per la AT2401.

Ai fini della presente valutazione di seguito vengono individuate le superfici di proprietà CADLA s.p.a., suddivise in base alle previste destinazioni urbanistiche :

- aree per attività produttiva, posto nell'area di trasformazione AT2401,
per una superficie catastale di circa 77.310 mq,
- aree per attività produttiva, posto nell'area di trasformazione AT2402,
per una superficie catastale di circa 3.100 mq,
- aree destinate alla realizzazione di strade, parcheggi, lotto per la scuola materna e zone verdi,
per una superficie catastale di circa 27.490 mq,
- area per attrezzature sportive coperte,
per una superficie catastale di circa 2.400 mq,
- area per attrezzature sportive scoperte,
per una superficie catastale di circa 3.800 mq,

per una superficie complessiva catastale di 114.100 mq.

L'area oggetto di intervento è posizionata in zona periferica rispetto alla città di Arezzo, facente parte di una delle aree principali.

Area interessante e ben posizionata rispetto sia alla viabilità secondaria, adiacente al lotto, che alla viabilità principale provinciale. La viabilità provinciale si congiunge con il raccordo autostradale dopo circa 5 km.

L'area edificabile studiata in maniera specifica per la realizzazione di un unico edificio produttivo ad uso logistico,

come si può vedere dalla Tavola 2. redatta dallo Studio Gervasi, di cui si allega una copia alla lettera D.5,

dovrà, nel caso in cui non ci sia un unico utilizzatore, rivista con la creazione di più lotti edificabili con una nuova viabilità interna. Tale eventuale previsione è sicuramente fattibile.

L'area edificabile, oggetto della presente valutazione, viene valutata con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con accessioni, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive, se legalmente costituite, ed in riferimento a quanto descritto negli atti di provenienza, e delle convenzioni stipulate.

Atti di provenienza.

La società "CADLA s.p.a." con sede ad Arezzo, via dei Frati, n. 7, è divenuta **proprietaria** dell'area edificabile, in seguito :

- **all'atto di compravendita stipulato dal Dott. Giova Battista Cirianni, Notaio in Arezzo, in data 23 dicembre 1991, repertorio n. 111.573, raccolta n. 23.585,** registrato ad Arezzo il 10 gennaio 1992, al n. 350, vol. 4, serie 1V, e trascritto ad Arezzo, il 15 gennaio 1992, n. 1418 del Registro Generale e n. 1291 di Formalità, *con cui CADLA acquistava i terreni individuati dalle particelle 62, 705, 701, 698, 694, 708, 711, 703 e 695,* allegato alla lettera E.1,
- **all'atto di compravendita stipulato dal Dott. Giova Battista Cirianni, Notaio in Arezzo, in data 27 aprile 1998, repertorio n. 127.768, raccolta n. 31.306,** registrato ad Arezzo il 12 maggio 1998, al n. 1396, vol. 14, serie 1V, e trascritto ad Arezzo, l'8 maggio 1998, n. 5839 del Registro Generale e n. 4091 di Formalità, *con cui CADLA acquistava i terreni individuati dalle particelle 60, 696, 709, 710, 697, 699, 700, 702, 704, 706 e 707,* allegato alla lettera E.2,
- **all'atto di compravendita stipulato dal Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo, in data 2 febbraio 2004, repertorio n. 54.927, raccolta n. 8.146,** registrato ad Arezzo il 6 febbraio 2004, al n. 613, serie 1T, e trascritto ad Arezzo, il 6 febbraio 2004, n. 2478 del Registro Generale e n. 1530 del Registro Particolare, *con cui CADLA acquistava il terreno individuato dalla particella 219,* allegato alla lettera E.3,
- **all'atto di compravendita stipulato dal Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo, in data 20 febbraio 2004, repertorio n. 55.029, raccolta n. 8.173,** registrato ad Arezzo il 25 febbraio 2004, al n. 935, serie 1T, e trascritto ad Arezzo, il 25 febbraio 2004, n. 3869 del Registro Generale e n. 2372 del Registro Particolare,

*con cui CADLA acquistava il terreno individuato dalla particella 69, *
allegato alla lettera E.4,*

- **all'atto di compravendita stipulato dal Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo, in data 11 settembre 2012, repertorio n. 64.721, raccolta n. 11.933, registrato ad Arezzo il 19 settembre 2102, al n. 5926, serie 1T, e trascritto ad Arezzo, il 19 settembre 2012, n. 12938 del Registro Generale e n. 9687 del Registro Particolare, con cui CADLA tramite permuta acquisisce il terreno individuato dalla particella 1085,
allegato alla lettera E.5.**

Valutazione dell'intera area edificabile.

E' opinione del sottoscritto di applicare all'intera area edificabile sopra descritta una valutazione comparativa per confronto diretto con immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quella oggetto della presente relazione.

Utilizzando come parametro di confronto, tra gli immobili simili considerati, la superficie catastale espressa in metri quadrati, e dopo aver assunto informazioni sufficienti per la conoscenza dei recenti valori unitari di mercato di immobili simili a quella oggetto di valutazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, e di quanto sopra esposto e descritto, il sottoscritto valuta, l'area edificabile sopra detta, fissando il seguente valore di mercato di :

57,00 euro a metro quadrato di superficie catastale.

I valori fissati sono comprensivi di tutti gli accessori, e pertinenze a comune considerati elementi normalmente necessari ad immobili simili a quella oggetto della presente valutazione in condizioni di ordinarietà.

In conclusione il sottoscritto ritiene giusto per l'area edificabile sopra descritta, oggetto della presente relazione, la seguente valutazione di mercato :

114.100 mq x 57,00 euro/mq = 6.503.700,00 euro

**in cifra tonda 6.500.000,00 euro,
in lettere: seimilionicinquecentomila virgola zero zero euro.**

In riferimento alle caratteristiche dell'area di trasformazione e alla sua destinazione produttiva, si può affermare che tale valore risulta essere congruo ipotizzando di addivenire alla relativa vendita entro al 31 dicembre 2016, salvo eventuali variazioni significative del mercato immobiliare non previste o prevedibili.

via Genova, n. 10/F - 52100 Arezzo
pec : marco.laurentini@geopec.it

tel. e fax 0575 24402 cell. 393 9221334
codice fiscale : LRN MRC 63P29 A390U

e-mail : marco@studiolaurentini.com
partita I.V.A. : 01157500511

Si allega la seguente documentazione :

- **Allegato A**, documentazione cartografica
- **Allegati B**, documentazione catastale dell'area edificabile,
- **Allegato C**, documentazione fotografica,
- **Allegato D, documentazione tecnica dell'area edificabile,**
 - D.1**, Estratto del Regolamento Urbanistico,
 - D.2**, Mappa catastale con l'individuazione della proprietà, suddivisa rispetto all'Area di Trasformazione Urbanistica AT2401, *di colore verde*, e all'Area di Trasformazione Urbanistica AT2402, *di colore celeste*,
 - D.3**, Norma del Regolamento Urbanistico, relativa all'Area di Trasformazione Urbanistica AT2401
 - D.4**, Norma del Regolamento Urbanistico, relativa all'Area di Trasformazione Urbanistica AT2402
 - D.5**, Tavola 2., planimetria generale dell'intervento redatta dallo Studio Gervasi,
- **Allegato E**, atti di provenienza,
 - E.1**, atto di compravendita stipulato dal Dott. Giova Battista Cirianni, Notaio in Arezzo, in data 23 dicembre 1991, repertorio n. 111.573, raccolta n. 23.585,
 - E.2**, atto di compravendita stipulato dal Dott. Giova Battista Cirianni, Notaio in Arezzo, in data 27 aprile 1998, repertorio n. 127.768, raccolta n. 31.306,
 - E.3**, atto di compravendita stipulato dal Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo, in data 2 febbraio 2004, repertorio n. 54.927, raccolta n. 8.146,
 - E.4**, atto di compravendita stipulato dal Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo, in data 20 febbraio 2004, repertorio n. 55.029, raccolta n. 8.173,
 - E.5**, atto di compravendita stipulato dal Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo, in data 11 settembre 2012, repertorio n. 64.721, raccolta n. 11.933,

Arezzo, 21 novembre 2014.

Geom. Marco Laurentini



via Genova, n. 10/F - 52100 Arezzo
pec : marco.laurentini@geopec.it

tel. e fax 0575 24402 cell. 393 9221334
codice fiscale : LRN MRC 63P29 A390U

e-mail : marco@studiolaurentini.com
partita I.V.A. : 01157500511

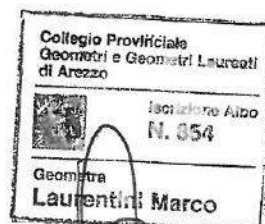
RELAZIONE

DEL GEOM. MARCO LAURENTINI, PER LA VALUTAZIONE DI UN'AREA
EDIFICABILE DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA, POSTA AD AREZZO (AR),
LOCALITA' SAN ZENO.

ALLEGATO A

DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

Arezzo, 21 novembre 2014.



Geom. Marco Laurentini





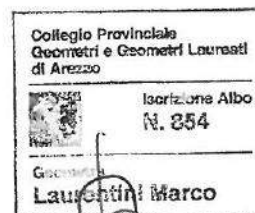
RELAZIONE

DEL GEOM. MARCO LAURENTINI, PER LA VALUTAZIONE DI UN'AREA
EDIFICABILE DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA, POSTA AD AREZZO (AR),
LOCALITA' SAN ZENO

ALLEGATO B

DOCUMENTAZIONE CATASTALE DELL' AREA EDIFICABILE

Arezzo, 21 novembre 2014.



Geom. Marco Laurentini

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2014

Data: 09/11/2014 - Ora: 11.11.13

Visura n.: T3858 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: CADLA S.P.A.
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di AREZZO (Codice: A390) Provincia di AREZZO CADLA S.P.A. con sede in AREZZO C.F.: 00102420510

1. Immobili siti nel Comune di AREZZO sezione di VALDARNO(Codice A390A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	124	317		-	SEMIN ARBOR	05 60		Dominicale Euro 4.63 L. 8.960	FRAZIONAMENTO n. 66 .1/1986 in atti dal 05/09/1989	

NO

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CADLA S.P.A. con sede in AREZZO	00102420510*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2003 Trascrizione n. 17292. 1/2003 in atti dal 23/12/2003 Repertorio n. 54715 Rogante: BARBAGLI NADIO Sede: AREZZO		
	Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE		

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2014

Data: 09/11/2014 - Ora: 11.11.13

Segue

Visura n.: T3858 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di AREZZO sezione di VALDICHIANA(Codice A390B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	54	62		-	BOSCO CEDUO	03 20		Dominicale Euro 0,13 L. 256	Agrario Euro 0,05 L. 96	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 890 .2/1990 in atti dal 27/08/1993 COME DA MODELLO 26	
2	54	694		-	SEMINAT IVO	2 2 57 75		Euro 199,68 L. 386.625	Euro 106,49 L. 206.200	FRAZIONAMENTO n. 4229 .1/1991 in atti dal 15/12/1997	
3	54	695		-	SEMINAT IVO	2 1 72 65		Euro 133,75 L. 258.975	Euro 71,33 L. 138.120	FRAZIONAMENTO n. 4229 .1/1991 in atti dal 15/12/1997	
4	54	698		-	SEMINAT IVO	2 2 59 40		Euro 46,02 L. 89.100	Euro 24,54 L. 47.520	FRAZIONAMENTO n. 4229 .2/1991 in atti dal 15/12/1997	
5	54	701		-	SEMINAT IVO	2 03 95		Euro 3,06 L. 5.925	Euro 1,63 L. 3.160	FRAZIONAMENTO n. 4229 .3/1991 in atti dal 15/12/1997	
6	54	703		-	SEMINAT IVO	2 15 00		Euro 11,62 L. 22.500	Euro 6,20 L. 12.000	FRAZIONAMENTO n. 4229 .4/1991 in atti dal 15/12/1997	
7	54	705		-	BOSCO CEDUO	3 01 30		Euro 0,05 L. 104	Euro 0,02 L. 39	FRAZIONAMENTO n. 4229 .5/1991 in atti dal 15/12/1997	
8	54	708		-	BOSCO CEDUO	3 07 40		Euro 0,31 L. 592	Euro 0,11 L. 222	FRAZIONAMENTO n. 4229 .7/1991 in atti dal 15/12/1997	
9	54	711		-	BOSCO CEDUO	3 03 20		Euro 0,13 L. 256	Euro 0,05 L. 96	FRAZIONAMENTO n. 4229 .8/1991 in atti dal 15/12/1997	

Totale: Superficie 05.23.85 Redditi: Dominicale Euro 394,75 Agrario Euro 210,42

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	CADLA S.P.A. con sede in AREZZO		00102420510*	(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/04/2002 Trascrizione n. 5545 .1/2002 in atti dal 06/05/2002 Repertorio n. 135412 Rogante: CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Sede: AREZZO Registrazione: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			



Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2014

Data: 09/11/2014 - Ora: 11.11.13

Visura n.: T3858 Pag: 3

Segue

3. Immobili siti nel Comune di AREZZO sezione di VALDICHIANA(Codice A390B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	54	696		-	SEMINAT IVO	29 95		Dominicale Euro 23,20 L. 44,925	Agrario Euro 12,37 L. 23,960	FRAZIONAMENTO n. 4229 .1/1991 in atti dal 15/12/1997
2	54	697		-	SEMINAT IVO	24 75		Euro 19,17 L. 37,125	Euro 10,23 L. 19,800	FRAZIONAMENTO n. 4229 .1/1991 in atti dal 15/12/1997
3	54	699		-	SEMINAT IVO	15 00		Euro 11,62 L. 22,500	Euro 6,20 L. 12,000	FRAZIONAMENTO n. 4229 .2/1991 in atti dal 15/12/1997
4	54	702		-	SEMINAT IVO	35 00		Euro 27,11 L. 52,500	Euro 14,46 L. 28,000	FRAZIONAMENTO n. 4229 .4/1991 in atti dal 15/12/1997
5	54	704		-	BOSCO CEDUO	01 60		Euro 0,07 L. 128	Euro 0,02 L. 48	FRAZIONAMENTO n. 4229 .5/1991 in atti dal 15/12/1997
6	54	706		-	BOSCO CEDUO	02 30		Euro 0,04 L. 69	Euro 0,04 L. 69	FRAZIONAMENTO n. 4229 .6/1991 in atti dal 15/12/1997
7	54	707		-	BOSCO CEDUO	01 40		Euro 0,02 L. 42	Euro 0,02 L. 42	FRAZIONAMENTO n. 4229 .6/1991 in atti dal 15/12/1997
8	54	709		-	BOSCO CEDUO	05 20		Euro 0,21 L. 416	Euro 0,08 L. 156	FRAZIONAMENTO n. 4229 .7/1991 in atti dal 15/12/1997
9	54	710		-	BOSCO CEDUO	06 00		Euro 0,25 L. 480	Euro 0,09 L. 180	FRAZIONAMENTO n. 4229 .8/1991 in atti dal 15/12/1997

Totale: Superficie 01.21.20 Redditi: Dominicale Euro 81,69 Agrario Euro 43,51

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I		CADLA S.P.A. con sede in AREZZO		00102420510*	(1) Proprietà per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/04/2002 Trascrizione n. 5545 .1/2002 in atti dal 06/05/2002 Repertorio n. : 135412 Rogante: CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Sede: AREZZO Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'					
DATI DERIVANTI DA					

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2014

Data: 09/11/2014 - Ora: 11.11.13

Visura n.: T3858 Pag. 4

Segue

4. Immobili siti nel Comune di AREZZO sezione di VALDICHIANA(Codice A390B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	54	219		-	SEMIN ARBOR	21 90		Dominicale Euro 16,97 L. 32.850	Agrario Euro 7,35 L. 14.235	Impianto meccanografico del 11/09/1971

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	DATI DERIVANTI DA	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati ulteriori
1	CADLA S.P.A. con sede in AREZZO					00102420510*	(1) Proprietà per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/02/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 1530 .1/2004 in atti dal 09/02/2004 Repertorio n. : 54927 Rogante: BARBAGLI NADIO Sede: AREZZO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA							

5. Immobili siti nel Comune di AREZZO sezione di VALDICHIANA(Codice A390B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	54	1040		-	SEMINAT IVO	1 04 30		Dominicale Euro 43,09	Agrario Euro 37,71	FRAZIONAMENTO del 26/02/2010 n. 36009 .1/2010 in atti dal 26/02/2010 (protocollo n. : AR0036009) presentato il 26/02/2010
2	54	1041		-	SEMINAT IVO	22 20		Euro 9,17	Euro 8,03	FRAZIONAMENTO del 26/02/2010 n. 36009 .1/2010 in atti dal 26/02/2010 (protocollo n. : AR0036009) presentato il 26/02/2010



Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2014

Data: 09/11/2014 - Ora: 11.11.13

Visura n.: T3858 Pag: 5

Segue

Totale: Superficie 01.26.50 Redditi: Dominicale Euro 52,26 Agrario Euro 45,74

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CADLA S.P.A. con sede in AREZZO	00102420510*	(1) Proprietà per 1/1

6. Immobili siti nel Comune di AREZZO sezione di VALDICHIANA(Codice A390B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	54	1043		-	SEMINAT IVO	2 2 60 00 ha are ca		Dominicale Euro 201,42	Agrario Euro 107,42	FRAZIONAMENTO del 26/02/2010 n . 36059 .1/2010 in atti dal 26/02/2010 (protocollo n . AR0036059) presentato il 26/02/2010	
2	54	1045		-	SEMINAT IVO	2 2 02 75		Euro 2,13	Euro 1,14	FRAZIONAMENTO del 26/02/2010 n . 36059 .1/2010 in atti dal 26/02/2010 (protocollo n . AR0036059) presentato il 26/02/2010	*

Totale: Superficie 02.62.75 Redditi: Dominicale Euro 203,55 Agrario Euro 108,56



Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2014

Data: 09/11/2014 - Ora: 11.11.13

Visura n.: T3858 Pag: 6

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.		DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	CADLA S.P.A. con sede in AREZZO				00102420510*	(1) Proprietà per 1/1	

7. Immobili siti nel Comune di AREZZO sezione di VALDICHIANA(Codice A390B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	54	1046		-	SEMIN ARBOR	48	90		Dominicale Euro 37,88	Agrario Euro 16,42	FRAZIONAMENTO del 26/02/2010 n . 36059 .1/2010 in atti dal 26/02/2010 (protocollo n . AR0036059) presentato il 26/02/2010

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.		DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	CADLA S.P.A. con sede in AREZZO				00102420510*	(1) Proprietà per 1/1	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2014

8. Immobili siti nel Comune di AREZZO sezione di VALDICHIANA(Codice A390B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	54	1057		-	SEMIN ARBOR	14 90		Dominicale Euro 11,54 Euro 5,00	FRAZIONAMENTO del 26/03/2010 n . 54647 .1/2010 in atti dal 26/03/2010 (protocollo n . AR0054647) presentato il 26/03/2010	
2	54	1058		-	SEMIN ARBOR	06 90		Euro 5,35 Euro 2,32	FRAZIONAMENTO del 26/03/2010 n . 54647 .1/2010 in atti dal 26/03/2010 (protocollo n . AR0054647) presentato il 26/03/2010	

Totale: Superficie 21.80 Redditi: Dominicale Euro 16,89 Agrario Euro 7,32

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1
N.				
1	CADLA S.P.A. con sede in AREZZO		00102420510*	



Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2014

Data: 09/11/2014 - Ora: 11.11.14 Fine
Visura n.: T3858 Pag: 8

9. Immobili siti nel Comune di AREZZO sezione di VALDICHIANA(Codice A390B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	54	1059		-	SEMINAT IVO	08 60		Dominicale Euro 6,66 Agrario Euro 3,55	FRAZIONAMENTO del 26/03/2010 n. 54647 .1/2010 in atti dal 26/03/2010 (protocollo n. AR0054647) presentato il 26/03/2010	
2	54	1060		-	SEMINAT IVO	00 60		Euro 0,46 Euro 0,25	FRAZIONAMENTO del 26/03/2010 n. 54647 .1/2010 in atti dal 26/03/2010 (protocollo n. AR0054647) presentato il 26/03/2010	

Totale: Superficie 09,20 Redditi: Dominicale Euro 7,12 Agrario Euro 3,80

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CADLA S.P.A. con sede in AREZZO			00102420510*	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: Superficie 11.41.70 Redditi: Dominicale Euro 815,74 Agrario Euro 444,86
Unità immobiliari n. 29
Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2014

Data: 09/11/2014 - Ora: 12.09.54 Fine
Visura n.: T5259 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AREZZO (Codice: A390)	
Catasto Fabbricati	Provincia di AREZZO	
Unità immobiliare	Sez. Urb.: B Foglio: 54 Particella: 1085	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	B	54	1085					area urbana	490 m ²		COSTITUZIONE del 22/11/2011 n. 3124, 1/2011 in atti dal 22/11/2011 (protocollo n. AR0213443) COSTITUZIONE
Indirizzo				STRADA A piano: T;							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	CADLA S.P.A. con sede in AREZZO		00102420510*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/09/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 9687, 1/2012 in atti dal 19/09/2012 Repertorio n. : 64721 Rogante: BARBAGLI NADIO			
Sede: AREZZO Registrazione: Sede: PERMUTA						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

via Genova, n. 10/F - 52100 Arezzo
pec : marco.laurentini@geopec.it

tel. e fax 0575 24402 cell. 393 9221334
codice fiscale : LRN MRC 63P29 A390U

e-mail : marco@studiolaurentini.com
partita I.V.A. : 01157500511

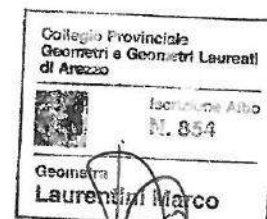
RELAZIONE

DEL GEOM. MARCO LAURENTINI, PER LA VALUTAZIONE DI UN'AREA
EDIFICABILE DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA, POSTA AD AREZZO (AR),
LOCALITA' SAN ZENO

ALLEGATO C

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Arezzo, 21 novembre 2014.



Geom. Marco Laurentini

1



Inizio proprietà

2



Inizio proprietà

3



Inizio proprietà

4



Inizio proprietà

5



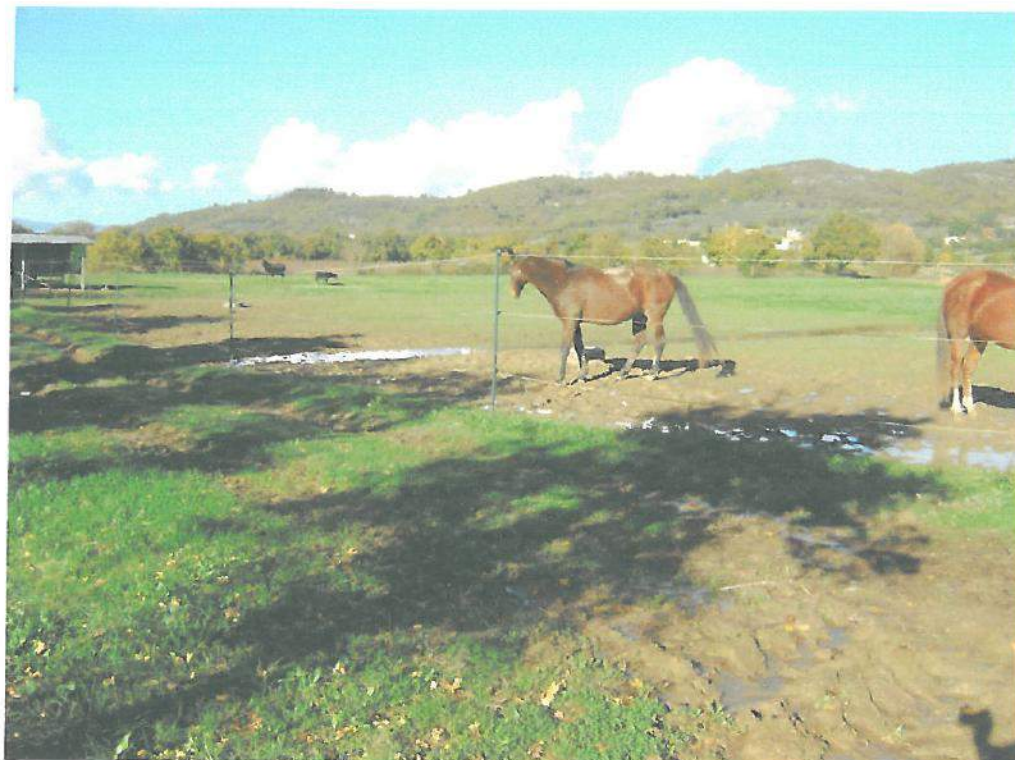
limite di proprietà

6



Inizio proprietà

7



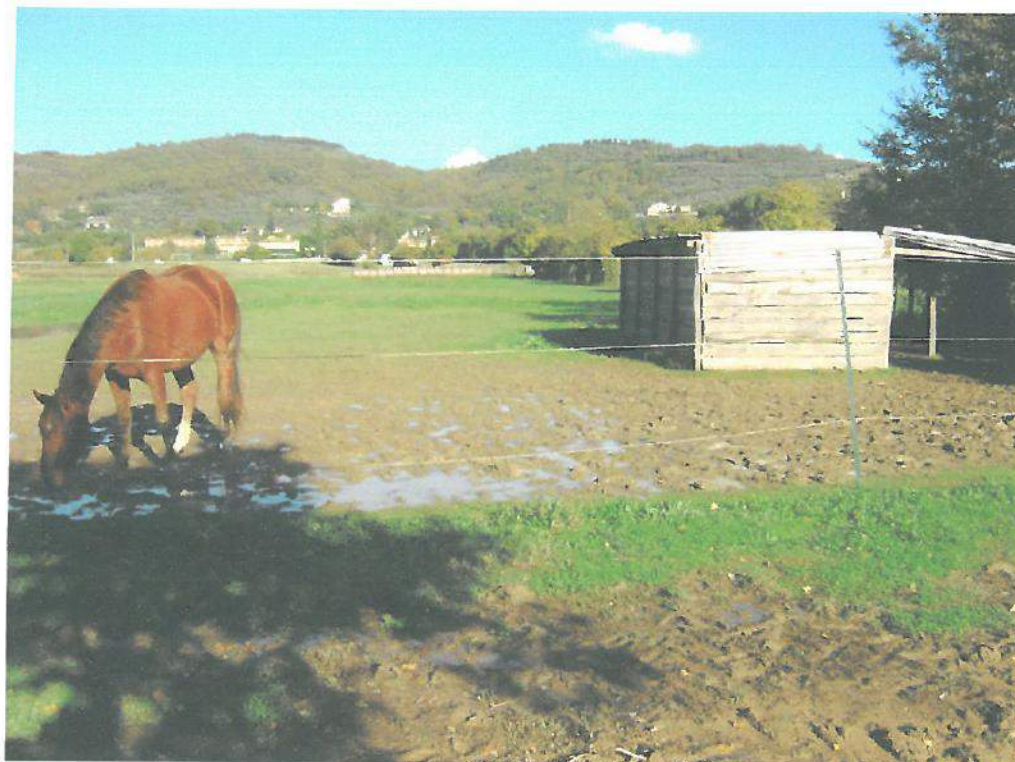
Inizio proprietà

8



Inizio proprietà

9



Inizio proprietà

10



Inizio proprietà

11



12



13



14



Confine lato ferrovia

15



Confine lato ferrovia

16



Lato ferrovia

17



Lato ferrovia

18



Lato strada comunale di San Zeno

19



Lato strada comunale di San Zeno

20



Lato strada comunale di San Zeno

21



Lato strada comunale

22



Lato strada comunale

23



Lato strada comunale

24



Lato strada comunale

25



Lato strada comunale

26



Lato strada comunale

27



Lato strada comunale

28



Lato strada comunale

29



Lato strada comunale

30



31



Lato strada comunale

32



Lato strada comunale

33



Lato strada comunale

34



Lato strada comunale

35



Lato strada vicinale

36



Lato strada vicinale

37



Lato strada vicinale

38



Lato strada vicinale

39



Lato strada vicinale

40



Lato strada vicinale

41



Lato strada vicinale

42



Lato strada vicinale

43



Lato strada vicinale

44



Lato strada vicinale

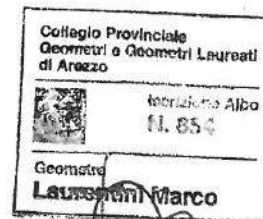
RELAZIONE

DEL GEOM. MARCO LAURENTINI, PER LA VALUTAZIONE DI UN'AREA
EDIFICABILE DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA, POSTA AD AREZZO (AR),
LOCALITA' SAN ZENO

ALLEGATO D

DOCUMENTAZIONE TECNICA DELL' AREA EDIFICABILE

Arezzo, 21 novembre 2014.



Geom. Marco Laurentini

RELAZIONE

DEL GEOM. MARCO LAURENTINI, PER LA VALUTAZIONE DI UN'AREA
EDIFICABILE DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA, POSTA AD AREZZO (AR),
LOCALITA' SAN ZENO

ALLEGATO D 1

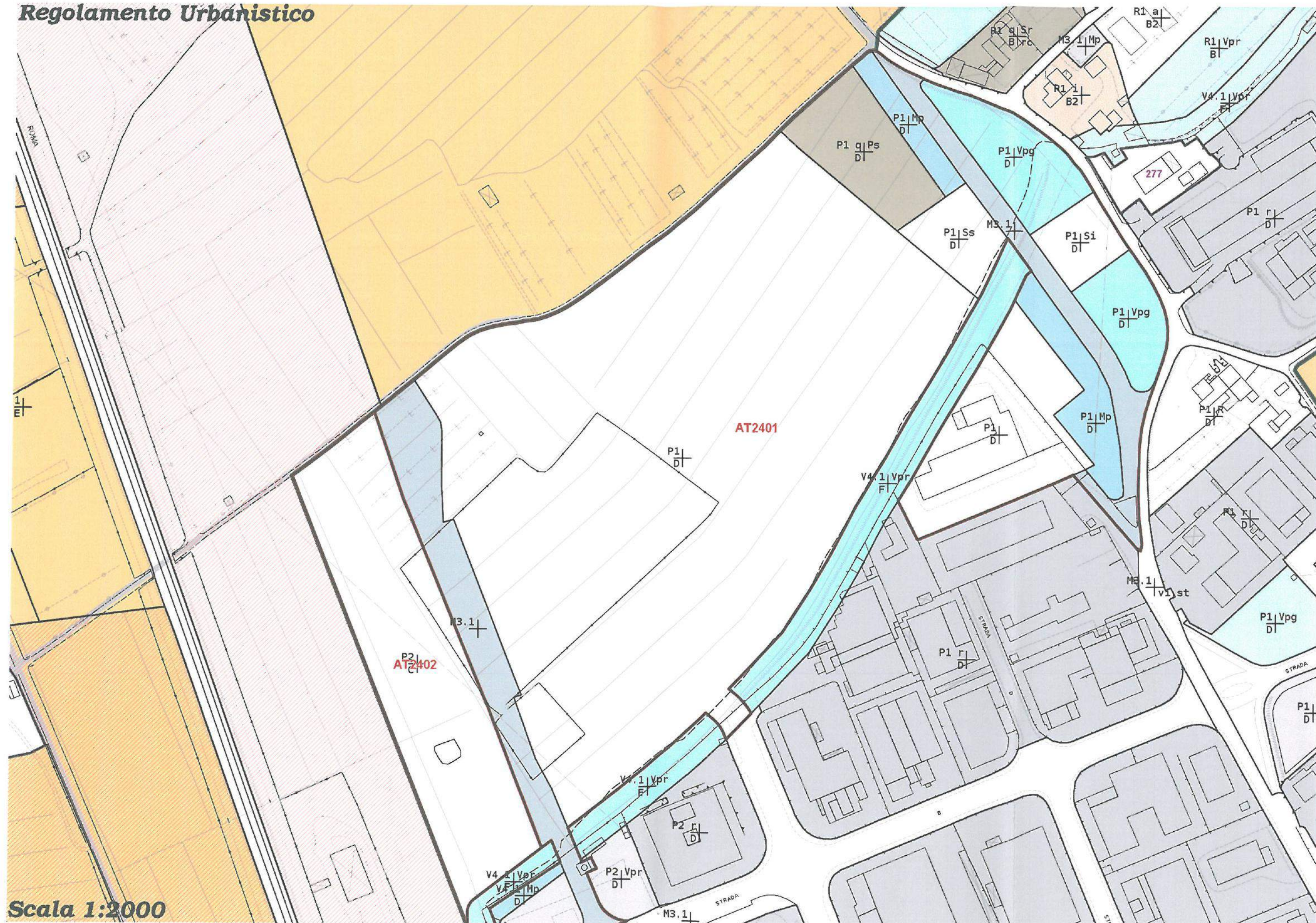
ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Arezzo, 21 novembre 2014.



Geom. Marco Laurentini

Regolamento Urbanistico



Scala 1:2000

RELAZIONE

DEL GEOM. MARCO LAURENTINI, PER LA VALUTAZIONE DI UN'AREA EDIFICABILE DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA, POSTA AD AREZZO (AR), LOCALITA' SAN ZENO

ALLEGATO D 2

MAPPA CATASTALE CON L' INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA', SUDDIVISA RISPETTO ALL' AREA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA AT2401, DI COLORE VERDE, E ALL' AREA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA AT2402, DI COLORE CELESTE

Arezzo, 21 novembre 2014.



Geom. Marco Laurentini



via Genova, n. 10/F - 52100 Arezzo
pec : marco.laurentini@geopec.it

tel. e fax 0575 24402 cell. 393 9221334
codice fiscale : LRN MRC 63P29 A390U

e-mail : marco@studiolaurentini.com
partita I.V.A. : 01157500511

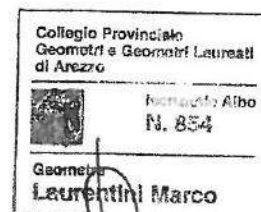
RELAZIONE

DEL GEOM. MARCO LAURENTINI, PER LA VALUTAZIONE DI UN'AREA
EDIFICABILE DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA, POSTA AD AREZZO (AR),
LOCALITA' SAN ZENO

ALLEGATO D 3

NORMA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, RELATIVA ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA AT2401

Arezzo, 21 novembre 2014.



Geom. Marco Laurentini

REGOLAMENTO URBANISTICO**Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata**

ID dell'area: 15833

Superficie: 74520.64 mq

Normativa vigente sull'area

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della produzione - sottosistema P1 produttivo industriale
Zone territoriali omogenee	D zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05
Aree di trasformazione	Area di trasformazione urbanistica AT2401

Sistemi, sottosistemi ed ambiti

- Art. 8 Disposizioni generali

sistema della produzione - sottosistema P1 produttivo industriale

- Art. 39 Il sistema Insediativo
- Art. 42 Il sistema della Produzione

Zone territoriali omogenee**D zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali**

aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

Aree di trasformazione

- Art. 79 Disposizioni generali

Area di trasformazione urbanistica AT2401

- (Aree di intervento) AT 24 01 Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. S. Zeno

Art. 8 Disposizioni generali

1. Le disposizioni relative all'uso del territorio sono riferite ai differenti sistemi, articolati in sottosistemi ed ambiti, così come risultano rappresentati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

2. I passaggi dall'una all'altra delle funzioni di cui all'art. 59 della L.R. 1/05, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo se accompagnati da opere edilizie.

3. In caso di passaggio dall'una all'altra delle funzioni, in assenza di opere edilizie, il mutamento di destinazione d'uso è oneroso, se comporta incremento di carico urbanistico, secondo quanto riportato nella seguente tabella:

Destinazione attuale	Destinazione di progetto	Titolo legittimante	Onerosità
Residenziale	Altra destinazione	S.C.I.A.	SI (se incrementa il carico urbanistico)
Altra destinazione	Residenziale	Comunicazione	NO
Altra destinazione non compatibile con il sottosistema	Altra destinazione compatibile con il sottosistema	Comunicazione	NO
Altra destinazione compatibile con il sottosistema	Altra destinazione compatibile con il sottosistema	S.C.I.A.	SI (se incrementa il carico urbanistico)

Agricola	Altra destinazione compatibile con il sottosistema	S.C.I.A.	SI
----------	--	----------	----

Art. 39 Il sistema Insediativo

1. Il sistema insediativo è costituito dall'insieme dei sistemi:

- a) della residenza,
- b) dei luoghi centrali,
- c) del produttivo,

che a loro volta si articolano in sottosistemi.

2. Negli articoli successivi per ciascun sistema sono indicate le destinazioni d'uso ammesse.

3. Quando non diversamente specificato, per gli "edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio", sono ammesse le destinazioni previste per il sottosistema R2 di cui all'art.40.

Art. 42 Il sistema della Produzione

1. Il sistema della produzione è articolato nei sottosistemi P1, P2, P3, P4.

2. Nel sottosistema P1 - produttivo industriale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10;
- b) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- c) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
- d) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15 solo negli edifici esistenti. Non sono ammesse le articolazioni Sa, Si, So ed Sr;
- e) gli asili aziendali.

3. Nel sottosistema P2 - produttivo commerciale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10;
- b) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1. Le attività diverse dagli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande sono ammesse solo negli edifici esistenti, senza incremento di Sul;
- c) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
- d) turistico ricettive di cui all'art. 13, solo negli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica;
- e) direzionali di cui all'art. 14, negli edifici esistenti, senza incremento di Sul;
- f) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15 solo negli edifici esistenti. Non sono ammesse le articolazioni Si, So ed Sr;
- g) gli asili aziendali.

In caso di piano attuativo riferito ad un intero comparto urbanistico, senza incremento della Sul esistente, sono ammesse anche le attività commerciali di cui alla sigla Tc2 non alimentari e non sono ammesse le attività industriali ed artigianali insalubri di prima classe.

4. Nel sottosistema P3 - produttivo residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10 che non rechino disturbo alla residenza;
- b) commerciali di cui all'art. 11, negli edifici esistenti limitatamente all'articolazione Tc1;
- c) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
- d) turistico ricettive di cui all'art. 13 solo negli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica;
- e) direzionali di cui all'art. 14 negli edifici esistenti senza incremento di Sul;
- f) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15 solo negli edifici esistenti. Non sono ammesse le articolazioni Si ed So;
- g) gli asili aziendali.

In caso di piano attuativo riferito ad un intero comparto urbanistico, senza incremento della Sul esistente, sono ammesse anche le attività commerciali di cui alla sigla Tc2 non alimentari e la residenza; non sono ammesse le attività industriali ed artigianali insalubri di prima classe.

5. Nel Sottosistema P4 - aree specializzate sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10;
- b) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

c) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15 ad esclusione delle articolazioni Si, Sd, So, Sr, Ss e Ps.

6. Negli edifici esistenti appartenenti al Sistema della Produzione e per i quali viene indicata la funzione esclusiva "R", è ammessa anche la destinazione residenziale; sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.

Art. 79 Disposizioni generali

1. Le aree di trasformazione individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, le dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, sono attuati con una progettazione unitaria o coordinata, in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" e nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'Allegato F. Il Regolamento Urbanistico individua:

- Aree di Trasformazione Strategica (ATS);
- Aree di Trasformazione (AT);
- Aree di Trasformazione in itinere riferite a Piani Urbanistici Attuativi già approvati (ATPA);
- Aree di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico (AT);
- Potenziali Aree di Trasformazione (PAT).

2. Gli interventi previsti nelle Aree di Trasformazione sono attuati, secondo quanto indicato nelle relative schede di cui all'Allegato F, tramite Piano Attuativo, Permesso di costruire o Permesso di Costruire Convenzionato.

3. Alla scadenza della validità del Piano Attuativo valgono per tali aree le indicazioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" e nelle presenti norme tecniche di attuazione.

4. Le Aree di Trasformazione per le quali è prevista l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato corrispondono ad ambiti in additione agli insediamenti esistenti o di riorganizzazione del tessuto urbanistico per i quali è prescritta la stipula di un accordo con l'Amministrazione Comunale attraverso il quale definire uno o più dei seguenti punti:

- a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- d) l'impegno a riservare una quota percentuale degli alloggi da costruire per l'edilizia sociale.

5. Le Aree di Trasformazione per le quali nelle Prescrizioni specifiche di cui all'Allegato F sia previsto il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato possono essere attuate anche senza rispettare le eventuali indicazioni relative al progetto di suolo ed alla localizzazione delle diverse destinazioni all'interno del perimetro dell'area di intervento contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità di attuazione e di intervento", fermo restando il perimetro dell'area stessa e le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento e la condizione di redigere una progettazione unitaria o coordinata, come prescritto dal comma 1; in tal caso gli interventi sono attuati con Piano Attuativo; quanto sopra è applicabile anche alle Aree di Trasformazione per le quali è prescritto il ricorso a Piano urbanistico Attuativo, senza che ciò implichi variante al presente Regolamento.

6. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle Aree di Trasformazione sono a totale carico dei privati proponenti e non possono essere monetizzate; l'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire, con apposita convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori, le opere di urbanizzazione primaria per le quali non sia prevista la cessione ma sia esclusivamente garantito l'uso pubblico con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.

7. I diritti edificatori disposti dal Regolamento Urbanistico nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali aree. Non partecipano a tale distribuzione esclusivamente le aree di proprietà Comunale oggetto di interventi di urbanizzazione primaria e secondaria.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione, in armonia con il principio di perequazione urbanistica di cui al comma 7, è subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fondiaria che comprenda le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo.

9. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori di cui al comma 7 sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di Sul edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal Regolamento Urbanistico;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal Regolamento Urbanistico.

10. Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione sono consentiti, fino all'approvazione del relativo strumento, interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso.

11. Nell'Allegato F sono individuati gli ambiti territoriali la cui attuazione è subordinata a permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato e alcune aree da trasformare con strumento attuativo.

12. Per ciascuna Area di Trasformazione oltre alla descrizione puntuale degli interventi ammessi, nell'Allegato F, sono dettate le relative prescrizioni attuative, i parametri urbanistici, gli standard pubblici minimi richiesti nonché gli obblighi condizionanti l'attuazione degli interventi per ciascuna area che i proprietari delle aree dovranno sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale.

Il Regolamento Urbanistico individua le Potenziali Aree di Trasformazione (PAT) ove gli interventi edificatori sono in parte realizzati mediante i trasferimenti volumetrici di cui all'art. 32. A tale fine il Regolamento urbanistico assegna alle PAT la quota massima di Sul di nuova edificazione per le aree residenziali pari a mq 3.090 ed una quota di superficie coperta per le aree produttive pari a mq. 2.700.

14. Per ciascuna PAT il Regolamento Urbanistico assegna una Sul massima, costituita in parte da Sul di nuova edificazione, entro i limiti complessivi di cui al comma 13, ed in parte da una quota di Sul derivante da interventi di trasferimento volumetrico..

15. L'attuazione della PAT è condizionata all'utilizzo di almeno il 50% della Sul derivante da trasferimento volumetrico, fermo restando l'obbligo di realizzare integralmente le opere di urbanizzazione, nonché gli eventuali ulteriori obblighi prescritti..

16. La Sul massima di ciascuna PAT è incrementata del 20%, qualora l'attuazione della PAT avvenga con una delle seguenti modalità:

- a) con Sul derivante integralmente da trasferimento volumetrico;
- b) con interventi di off-grid, di co-housing e di autocostruzione.

17. La Sul massima di ciascuna PAT è incrementata fino al 10%, qualora siano cedute gratuitamente al Comune aree fondiarie per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (ERS); è riconosciuto un incremento di mq 50 di Sul ogni 600 mq di superficie fondiaria ceduta. A tali superfici fondiarie è attribuito un I.F. di 0,6 mq/mq.

18. Fermo restando quanto prescritto al comma 22, le quantità aggiuntive di Sul di cui al comma 16 lettera a) non concorrono alla determinazione del dimensionamento di cui all'art.137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale. Gli incrementi di Sul di cui al comma 16 lett. b) e al comma 17, (escluso gli interventi di ERS), concorrono alla determinazione del dimensionamento di cui all'art.137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale, e sono ammessi previa verifica di disponibilità rispetto al dimensionamento dell'UTOE di riferimento.

19. La Sul massima di ciascuna PAT comprende anche la Sul degli edifici esistenti. La Sul degli edifici esistenti concorre alla determinazione della quota di Sul da attuare mediante trasferimento volumetrico.

20. La convenzione contiene gli impegni per la demolizione degli edifici oggetto di trasferimento volumetrico, ivi compreso l'obbligo di rinunciare alla ricostruzione futura degli edifici da demolire, anche se diversamente previsto dalle norme del presente Regolamento. Il titolo abilitativo edilizio relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione contiene anche gli interventi di demolizione degli edifici oggetto di trasferimento volumetrico. Il titolo abilitativo edilizio relativo alla costruzione dei nuovi edifici è rilasciato a seguito dell'avvenuta demolizione della Sul da trasferire, del ripristino delle aree di sedime e dell'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale. Per gli immobili abitati o dove è svolta attività di impresa, la demolizione degli immobili oggetto di trasferimento volumetrico, il ripristino delle aree di sedime e l'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale, possono essere garantite mediante polizza fidejussoria; in tale caso non è richiesta la demolizione preventiva, fermo restando che l'agibilità delle nuove costruzioni è subordinata al rispetto degli impegni. Per le PAT attuabili in via diretta (permesso di costruire) gli impegni sono contenuti nel titolo edilizio abilitativo relativo alla costruzione dei nuovi edifici; l'avvio dei lavori di nuova costruzione è condizionato alla dimostrazione dell'avvenuta demolizione della Sul di trasferimento, del ripristino dell'area di sedime e dell'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale. Per i trasferimenti volumetrici derivanti dall'ambito extraurbano sono prescritte sistemazioni ambientali che garantiscano un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 60.

21. Per le PAT residenziali, oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse anche le altre destinazioni d'uso previste dal sottosistema di riferimento, in misura non superiore al 20% della Sul massima. Per le PAT produttive sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con il sottosistema di riferimento, in relazione agli interventi di nuova edificazione.

22. In conformità con il Piano Strutturale, le quantità oggetto di trasferimento volumetrico, ad esclusione di quelle che comportano variazione della originaria destinazione agricola, non concorrono al dimensionamento di cui all'art. 137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale.

23. La Sul indicata nelle prescrizioni e parametri di riferimento per gli interventi di cui all'Allegato F comprende, salvo diversa e specifica indicazione, anche le superfici degli edifici eventualmente esistenti o concessionati e non ancora ultimati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.

24. I Piani Attuativi delle PAT sono oggetto di nuova analisi della fattibilità. Nei nuovi interventi edificatori ricadenti in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità sono quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.

Aree di intervento**AT_24_01 Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. S. Zeno**

L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo impianto produttivo in località San Zeno. All'interno dell'area è consentita la realizzazione di una nuova struttura sportiva. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un giardino verde pubblico attrezzato e di un nuovo parcheggio pubblico e delle strade di lottizzazione oltre ad un contributo per la realizzazione della nuova scuola materna.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- * Realizzazione area verde pubblico attrezzato.
- * Realizzazione parcheggio pubblico.
- * Realizzazione nuove strade.
- * Superficie Coperta (Sc) Attività produttiva max.: 32.300 mq.
- * Superficie Coperta (Sc) attrezzature sportive (Ps) max. 1.200 mq.
- * Superficie Utile Lorda (Sul) attrezzature scolastiche min.: 150 mq.
- * Altezza max: 20,00 mt. e distanza da confini e strade 10 ml. per il lotto lato ferrovia.
- * Altezza max.: 2 piani e distanza da confini e strade 6 ml. per gli altri lotti.
- * Verde Pubblico attrezzato min.: 8.400 mq.
- * Parcheggi Pubblici min: 7.900 mq. (almeno 300 posti auto).

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare a carico del lotto lato ferrovia la realizzazione del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi pubblici nelle quantità sopra indicate. Dovrà inoltre essere disciplinata sempre a carico del lotto lato ferrovia la modalità di realizzazione della nuova scuola materna per almeno 150 mq. di Sul a carico dei proponenti.

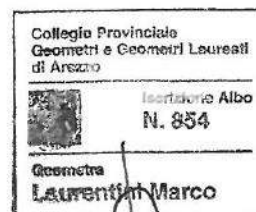
RELAZIONE

DEL GEOM. MARCO LAURENTINI, PER LA VALUTAZIONE DI UN'AREA
EDIFICABILE DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA, POSTA AD AREZZO (AR),
LOCALITA' SAN ZENO

ALLEGATO D 4

**NORMA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, RELATIVA
ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA AT2402**

Arezzo, 21 novembre 2014.



Geom. Marco Laurentini

REGOLAMENTO URBANISTICO**Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata**

ID dell'area: 15855

Superficie: 16632.19 mq

Normativa vigente sull'area

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della produzione - sottosistema P2 produttivo commerciale
Zone territoriali omogenee	C zone destinate a nuovi complessi insediativi
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05
Aree di trasformazione	Area di trasformazione urbanistica AT2402

Sistemi, sottosistemi ed ambiti

- Art. 8 Disposizioni generali

sistema della produzione - sottosistema P2 produttivo commerciale

- Art. 39 Il sistema Insediativo
- Art. 42 Il sistema della Produzione

Zone territoriali omogenee**C zone destinate a nuovi complessi insediativi**

aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

Aree di trasformazione

- Art. 79 Disposizioni generali

Area di trasformazione urbanistica AT2402

- (Aree di intervento) AT 24 02 Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. S. Zeno

Art. 8 Disposizioni generali

1. Le disposizioni relative all'uso del territorio sono riferite ai differenti sistemi, articolati in sottosistemi ed ambiti, così come risultano rappresentati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

2. I passaggi dall'una all'altra delle funzioni di cui all'art. 59 della L.R. 1/05, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo se accompagnati da opere edilizie.

3. In caso di passaggio dall'una all'altra delle funzioni, in assenza di opere edilizie, il mutamento di destinazione d'uso è oneroso, se comporta incremento di carico urbanistico, secondo quanto riportato nella seguente tabella:

Destinazione attuale	Destinazione di progetto	Titolo legittimante	Onerosità
Residenziale	Altra destinazione	S.C.I.A.	SI (se incrementa il carico urbanistico)
Altra destinazione	Residenziale	Comunicazione	NO
Altra destinazione non compatibile con il sottosistema	Altra destinazione compatibile con il sottosistema	Comunicazione	NO
Altra destinazione compatibile con il sottosistema	Altra destinazione compatibile con il sottosistema	S.C.I.A.	SI (se incrementa il carico urbanistico)

Agricola	Altra destinazione compatibile con il sottosistema	S.C.I.A.	SI
----------	--	----------	----

Art. 39 Il sistema Insediativo

1. Il sistema insediativo è costituito dall'insieme dei sistemi:

- a) della residenza,
- b) dei luoghi centrali,
- c) del produttivo,

che a loro volta si articolano in sottosistemi.

2. Negli articoli successivi per ciascun sistema sono indicate le destinazioni d'uso ammesse.

3. Quando non diversamente specificato, per gli "edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio", sono ammesse le destinazioni previste per il sottosistema R2 di cui all'art.40.

Art. 42 Il sistema della Produzione

1. Il sistema della produzione è articolato nei sottosistemi P1, P2, P3, P4.

2. Nel sottosistema P1 - produttivo industriale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10;
- b) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- c) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
- d) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15 solo negli edifici esistenti. Non sono ammesse le articolazioni Sa, Si, So ed Sr;
- e) gli asili aziendali.

3. Nel sottosistema P2 - produttivo commerciale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10;
- b) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1. Le attività diverse dagli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande sono ammesse solo negli edifici esistenti, senza incremento di Sul;
- c) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
- d) turistico ricettive di cui all'art. 13, solo negli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica;
- e) direzionali di cui all'art. 14, negli edifici esistenti, senza incremento di Sul;
- f) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15 solo negli edifici esistenti. Non sono ammesse le articolazioni Si, So ed Sr;
- g) gli asili aziendali.

In caso di piano attuativo riferito ad un intero comparto urbanistico, senza incremento della Sul esistente, sono ammesse anche le attività commerciali di cui alla sigla Tc2 non alimentari e non sono ammesse le attività industriali ed artigianali insalubri di prima classe.

4. Nel sottosistema P3 - produttivo residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10 che non rechino disturbo alla residenza;
- b) commerciali di cui all'art. 11, negli edifici esistenti limitatamente all'articolazione Tc1;
- c) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
- d) turistico ricettive di cui all'art. 13 solo negli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica;
- e) direzionali di cui all'art. 14 negli edifici esistenti senza incremento di Sul;
- f) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15 solo negli edifici esistenti. Non sono ammesse le articolazioni Si ed So;
- g) gli asili aziendali.

In caso di piano attuativo riferito ad un intero comparto urbanistico, senza incremento della Sul esistente, sono ammesse anche le attività commerciali di cui alla sigla Tc2 non alimentari e la residenza; non sono ammesse le attività industriali ed artigianali insalubri di prima classe.

5. Nel Sottosistema P4 - aree specializzate sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10;
- b) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

c) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15 ad esclusione delle articolazioni Si, Sd, So, Sr, Ss e Ps.

6. Negli edifici esistenti appartenenti al Sistema della Produzione e per i quali viene indicata la funzione esclusiva "R", è ammessa anche la destinazione residenziale; sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.

Art. 79 Disposizioni generali

1. Le aree di trasformazione individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, le dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, sono attuati con una progettazione unitaria o coordinata, in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" e nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'Allegato F. Il Regolamento Urbanistico individua:

- Aree di Trasformazione Strategica (ATS);
- Aree di Trasformazione (AT);
- Aree di Trasformazione in itinere riferite a Piani Urbanistici Attuativi già approvati (ATPA);
- Aree di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico (AT);
- Potenziali Aree di Trasformazione (PAT).

2. Gli interventi previsti nelle Aree di Trasformazione sono attuati, secondo quanto indicato nelle relative schede di cui all'Allegato F, tramite Piano Attuativo, Permesso di costruire o Permesso di Costruire Convenzionato.

3. Alla scadenza della validità del Piano Attuativo valgono per tali aree le indicazioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" e nelle presenti norme tecniche di attuazione.

4. Le Aree di Trasformazione per le quali è prevista l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato corrispondono ad ambiti in additione agli insediamenti esistenti o di riorganizzazione del tessuto urbanistico per i quali è prescritta la stipula di un accordo con l'Amministrazione Comunale attraverso il quale definire uno o più dei seguenti punti:

- a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- d) l'impegno a riservare una quota percentuale degli alloggi da costruire per l'edilizia sociale.

5. Le Aree di Trasformazione per le quali nelle Prescrizioni specifiche di cui all'Allegato F sia previsto il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato possono essere attuate anche senza rispettare le eventuali indicazioni relative al progetto di suolo ed alla localizzazione delle diverse destinazioni all'interno del perimetro dell'area di intervento contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità di attuazione e di intervento", fermo restando il perimetro dell'area stessa e le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento e la condizione di redigere una progettazione unitaria o coordinata, come prescritto dal comma 1; in tal caso gli interventi sono attuati con Piano Attuativo; quanto sopra è applicabile anche alle Aree di Trasformazione per le quali è prescritto il ricorso a Piano urbanistico Attuativo, senza che ciò implichi variante al presente Regolamento.

6. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle Aree di Trasformazione sono a totale carico dei privati proponenti e non possono essere monetizzate; l'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire, con apposita convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori, le opere di urbanizzazione primaria per le quali non sia prevista la cessione ma sia esclusivamente garantito l'uso pubblico con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.

7. I diritti edificatori disposti dal Regolamento Urbanistico nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali aree. Non partecipano a tale distribuzione esclusivamente le aree di proprietà Comunale oggetto di interventi di urbanizzazione primaria e secondaria.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione, in armonia con il principio di perequazione urbanistica di cui al comma 7, è subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fondiaria che comprenda le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo.

9. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori di cui al comma 7 sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di Sul edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal Regolamento Urbanistico;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal Regolamento Urbanistico.

10. Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione sono consentiti, fino all'approvazione del relativo strumento, interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso.

11. Nell'Allegato F sono individuati gli ambiti territoriali la cui attuazione è subordinata a permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato e alcune aree da trasformare con strumento attuativo.

12. Per ciascuna Area di Trasformazione oltre alla descrizione puntuale degli interventi ammessi, nell'Allegato F, sono dettate le relative prescrizioni attuative, i parametri urbanistici, gli standard pubblici minimi richiesti nonché gli obblighi condizionanti l'attuazione degli interventi per ciascuna area che i proprietari delle aree dovranno sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale.

Il Regolamento Urbanistico individua le Potenziali Aree di Trasformazione (PAT) ove gli interventi edificatori sono in parte realizzati mediante i trasferimenti volumetrici di cui all'art. 32. A tale fine il Regolamento urbanistico assegna alle PAT la quota massima di Sul di nuova edificazione per le aree residenziali pari a mq 3.090 ed una quota di superficie coperta per le aree produttive pari a mq. 2.700.

14. Per ciascuna PAT il Regolamento Urbanistico assegna una Sul massima, costituita in parte da Sul di nuova edificazione, entro i limiti complessivi di cui al comma 13, ed in parte da una quota di Sul derivante da interventi di trasferimento volumetrico..

15. L'attuazione della PAT è condizionata all'utilizzo di almeno il 50% della Sul derivante da trasferimento volumetrico, fermo restando l'obbligo di realizzare integralmente le opere di urbanizzazione, nonché gli eventuali ulteriori obblighi prescritti..

16. La Sul massima di ciascuna PAT è incrementata del 20%, qualora l'attuazione della PAT avvenga con una delle seguenti modalità:

- a) con Sul derivante integralmente da trasferimento volumetrico;
- b) con interventi di off-grid, di co-housing e di autocostruzione.

17. La Sul massima di ciascuna PAT è incrementata fino al 10%, qualora siano cedute gratuitamente al Comune aree fondiarie per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (ERS); è riconosciuto un incremento di mq 50 di Sul ogni 600 mq di superficie fondiaria ceduta. A tali superfici fondiarie è attribuito un I.F. di 0,6 mq/mq.

18. Fermo restando quanto prescritto al comma 22, le quantità aggiuntive di Sul di cui al comma 16 lettera a) non concorrono alla determinazione del dimensionamento di cui all'art.137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale. Gli incrementi di Sul di cui al comma 16 lett. b) e al comma 17, (escluso gli interventi di ERS), concorrono alla determinazione del dimensionamento di cui all'art.137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale, e sono ammessi previa verifica di disponibilità rispetto al dimensionamento dell'UTOE di riferimento.

19. La Sul massima di ciascuna PAT comprende anche la Sul degli edifici esistenti. La Sul degli edifici esistenti concorre alla determinazione della quota di Sul da attuare mediante trasferimento volumetrico.

20. La convenzione contiene gli impegni per la demolizione degli edifici oggetto di trasferimento volumetrico, ivi compreso l'obbligo di rinunciare alla ricostruzione futura degli edifici da demolire, anche se diversamente previsto dalle norme del presente Regolamento. Il titolo abilitativo edilizio relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione contiene anche gli interventi di demolizione degli edifici oggetto di trasferimento volumetrico. Il titolo abilitativo edilizio relativo alla costruzione dei nuovi edifici è rilasciato a seguito dell'avvenuta demolizione della Sul da trasferire, del ripristino delle aree di sedime e dell'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale. Per gli immobili abitati o dove è svolta attività di impresa, la demolizione degli immobili oggetto di trasferimento volumetrico, il ripristino delle aree di sedime e l'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale, possono essere garantite mediante polizza fideiussoria; in tale caso non è richiesta la demolizione preventiva, fermo restando che l'agibilità delle nuove costruzioni è subordinata al rispetto degli impegni. Per le PAT attuabili in via diretta (permesso di costruire) gli impegni sono contenuti nel titolo edilizio abilitativo relativo alla costruzione dei nuovi edifici; l'avvio dei lavori di nuova costruzione è condizionato alla dimostrazione dell'avvenuta demolizione della Sul di trasferimento, del ripristino dell'area di sedime e dell'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale. Per i trasferimenti volumetrici derivanti dall'ambito extraurbano sono prescritte sistemazioni ambientali che garantiscano un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 60.

21. Per le PAT residenziali, oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse anche le altre destinazioni d'uso previste dal sottosistema di riferimento, in misura non superiore al 20% della Sul massima. Per le PAT produttive sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con il sottosistema di riferimento, in relazione agli interventi di nuova edificazione.

22. In conformità con il Piano Strutturale, le quantità oggetto di trasferimento volumetrico, ad esclusione di quelle che comportano variazione della originaria destinazione agricola, non concorrono al dimensionamento di cui all'art. 137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale.

23. La Sul indicata nelle prescrizioni e parametri di riferimento per gli interventi di cui all'Allegato F comprende, salvo diversa e specifica indicazione, anche le superfici degli edifici eventualmente esistenti o concessionati e non ancora ultimati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.

24. I Piani Attuativi delle PAT sono oggetto di nuova analisi della fattibilità. Nei nuovi interventi edificatori ricadenti in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità sono quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.

Aree di intervento**AT_24_02 Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. S. Zeno**

L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo impianto produttivo in località San Zeno. L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per la AT2401.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- * Superficie Coperta (Sc) Attività produttiva max.: 5.680 mq. (Sc= 40%)
- * Sono applicabili gli incentivi di cui al comma 4 dell'art.77 delle presenti norme
- * Altezza max: 2 piani
- * Parcheggi pubblici: come da art. 3
- * L'attuazione dell'intervento è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per la AT2401.

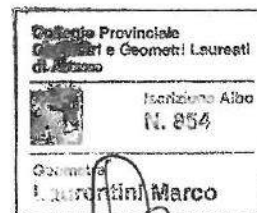
Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

RELAZIONE

DEL GEOM. MARCO LAURENTINI, PER LA VALUTAZIONE DI UN'AREA
EDIFICABILE DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA, POSTA AD AREZZO (AR),
LOCALITA' SAN ZENO

ALLEGATO D 5**TAVOLA 2., PLANIMETRIA GENERALE DELL' INTERVENTO
REDATTA DALLLO STUDIO GERVASI**

Arezzo, 21 novembre 2014.



Geom. Marco Laurentini