



TERRENO UBICATO IN LOC LE FARNIOLE NEL COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA (Foglio di mappa 36 Particella 729)

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA E DI STIMA



Arch. Paolo Giliarini
Resp. Area Urbanistica -Lavori Pubblici
Comune di Foiano della Chiana
Piazza Cavour n.1
52045 Foiano della Chiana (AR)
Tel.0575/643232
e-mail: pgiliarini@comune.foiano.ar.it

(firma)



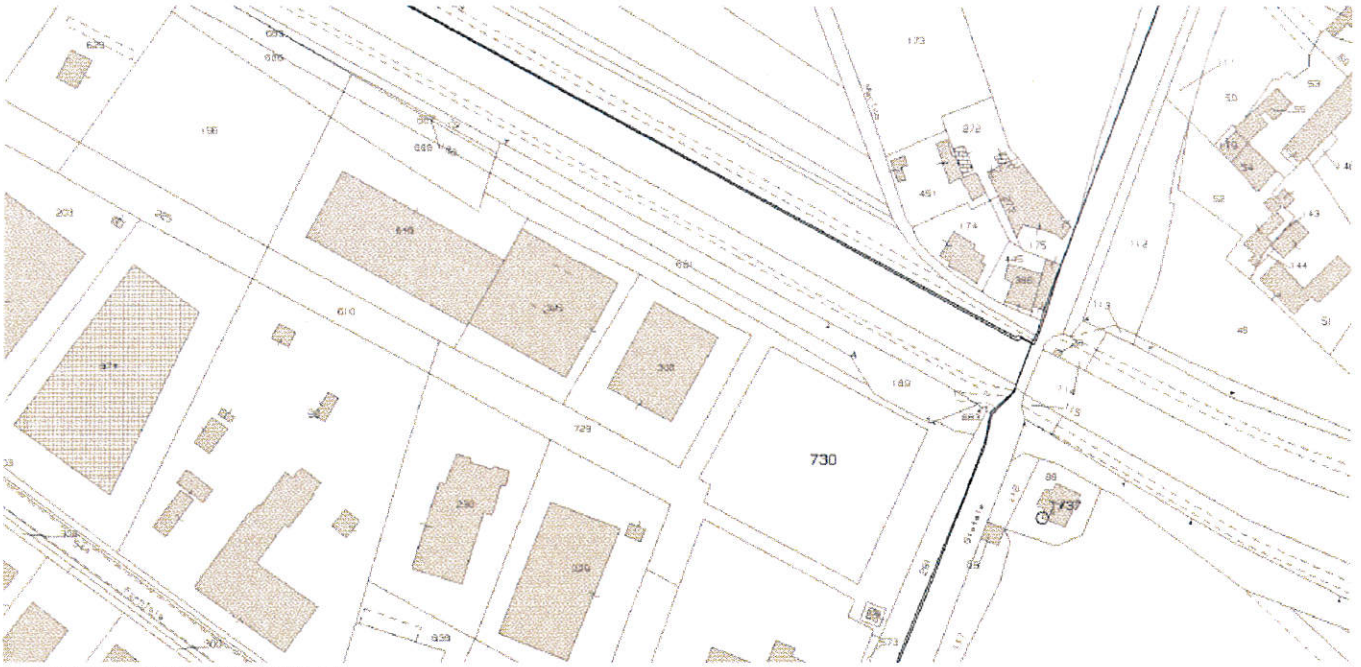
Proprietà dell' immobile

I beni immobiliari risultano essere proprietà di:

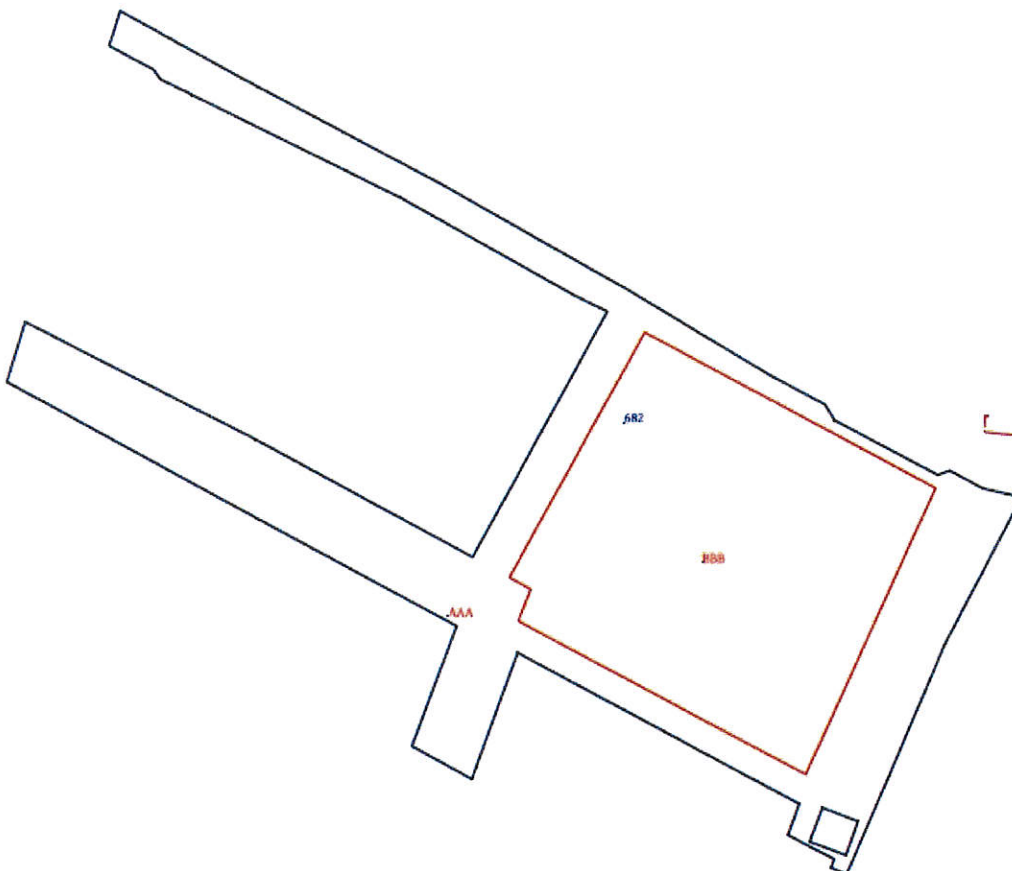
COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA Cod. Fisc.: 80000450512 (proprietà per 1000/1000)

Identificazione catastale dell' immobile

L'immobile è costituito da terreno individuato al Foglio 36 Particella 729 della superficie di 3.433,00mq
Seminativo arborato classe 1 reddito dominicale €.26,59 – reddito agrario €.10,64 (vedi visura allegata)



ESTRATTO CATASTALE



FRAZIONAMENTO DALLA EX PART. 682



Provenienza Il Comune di Foiano della Chiana è entrato in possesso dell'area nel 1978 a seguito di Atto Pubblico del 04.12.1978 Voltura in atti dal 10/01/1986 Repertorio n.: 2240 Rogante: Mauro Franco Sede: Foiano della Chiana - Registrazione: UR Sede: AREZZO Volume: 733 n: 8255 del 14/12/1978 (n. 144679). Il terreno è stato frazionato più volte fino ad avere l'attuale consistenza individuata dalla Particella 729 della superficie di 3.433,00mq (vedi visura storica allegata)

Ubicazione dell'Immobile Loc. Farniole, in prossimità della strada provinciale 327 (Via del Duca) e strada provinciale 29 (via delle Farniole) Foiano della Chiana (AR)



FOTO AEREA

Descrizione dell'immobile

Il terreno è all'interno della zona produttiva e commerciale delle Farniole. Si tratta della Zona più importante del Comune di Foiano per localizzazione, prossima agli svincoli della viabilità nazionale, e per funzioni presenti, come l'Outlet.

Il lotto da ricavare con il frazionamento della particella 685 attualmente comprensiva della superficie da destinare a viabilità, verde pubblico e fascia di rispetto del canale, è collocato in posizione marginale rispetto all'area produttiva che si sviluppa prevalentemente lungo la Strada Provinciale 29 (via Farniole) più esattamente il lotto si trova in una traversa della stessa via "costretto" tra il torrente Esse e il viadotto della SP 327.

Il lotto non è servito direttamente da strada asfaltata e pubblica illuminazione che dovranno essere costruite successivamente. A margine del lotto, facilmente raggiungibili, sono presenti la pubblica fognatura, rete idraulica, rete gas metano.

L'area dove insiste il lotto ricade in parte in pericolosità idraulica media (P.I.2) e nella maggior parte in pericolosità idraulica alta (P.I.3). In tale area pertanto gli interventi sono fattibili alle condizioni di cui all'Art.11 comma 2 della L.R. 41/2018 e cioè che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'Art.8 della stessa Legge come (caso più probabile) la sopraelevazione del piano di calpestio



Consistenza

La superficie complessiva del terreno da alienare ammonta a 3.4330,00mq

Confini

A nord Fascia di rispetto Torrente Esse

A est Area verde proprietà comune di Foiano della Chiana (da definire)

A sud e a ovest strada pubblica di lottizzazione (da realizzare)

Piano Strutturale

Il Piano strutturale, approvato con deliberazione Consiliare n.15 del 06.04.2009, ha ricompreso l'area in questione nella UTOE 7, Produzione e servizi, Ambito di trasformazione n.19 – Zona produttiva e commerciale di Farniole

Tale ambito è normato dall'art.55, comma 7, delle N.T.A. del Piano Strutturale.

Art. 55 - UTOE 7: Produzione e servizi 1. La realizzazione degli Ambiti di trasformazione da 14 a 23, che costituiscono l'UTOE 7, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1.1 Attività produttive. L'art. 3 comma 2 della Disciplina del P.I.T. considera quale invariante strutturale la presenza e la permanenza delle attività industriali ed artigianali nel territorio comunale. Nel rispetto di tale disposizione nelle aree a destinazione produttiva individuate nel territorio comunale (Ambiti di trasformazione nn. 14, 15, 17) sono ammesse le sole funzioni commerciali di servizio, il commercio all'ingrosso, o quelle connesse ai prodotti delle attività artigianali e industriali già insediate o di previsione. È inoltre ammessa la funzione residenziale nel limite di una sola unità abitativa ad uso del custode o titolare dell'azienda. Nel rispetto di quanto previsto nell'art. 17 del P.I.T. gli interventi di trasformazione o ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero devono privilegiare funzioni che assicurino la permanenza di tali attività produttive o, in alternativa, attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Il R.U. potrà introdurre soglie temporali che assicurino la continuità della funzione produttiva e quindi il riuso produttivo delle industrie dismesse; superate tali soglie senza che tale continuità si sia effettivamente realizzata sarà ammessa la introduzione anche delle funzioni commerciali. Il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse è da consentire solo se vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio regionale e/o qualora risponda a specifiche esigenze del Comune di realizzare servizi collettivi, edilizia sociale e dotazioni infrastrutturali; la valutazione integrata dovrà dimostrare la compatibilità di tali nuove funzioni. Nel rispetto dell'art. 19 della Disciplina del P.I.T. sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed alla innovazione tecnologica dei processi



produttivi; carattere che è stato prescritto come centrale nel caso della zona produttiva del Ponte a Ramo di cui all'Ambito di trasformazione n. 15 della U.T.O.E. n. 7. Nell'ambito del R.U. dovrà essere previsto il riordino della viabilità di accesso e della sosta con inserimento di infrastrutture adeguate al fine di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi. Nella realizzazione degli edifici produttivi saranno prescritte dal R.U. qualità funzionale ed estetica anche con l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali che riducano anche il fabbisogno energetico ed idrico, agevolando anche il recupero e il riciclaggio interno dei materiali, compresi gli imballaggi e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

1.2 Attività commerciali. Nel rispetto dell'art. 14 della Disciplina del P.I.T. per ciò che riguarda in particolare la permanenza e la valorizzazione delle funzioni commerciali presenti all'interno del centro commerciale naturale rappresentato dalla città storica, il R.U. dovrà precisare le modalità per attenuare gli effetti della eventuale delocalizzazione di attività commerciali presenti nel centro storico di Foiano, prescrivendo il mantenimento della specifica funzione commerciale anche nella presente localizzazione. Il R.U. dovrà inoltre laddove possibile reperire nuovi spazi per la sosta di servizio al centro storico, al fine di incentivare la pedonalizzazione del centro storico. In merito alle medie e grandi strutture di vendita il P.S. individua nell'area di Farniole, dove è già presente la struttura dell'Outlet, un'area contigua per l'insediamento di nuove attività commerciali e artigianali, industriali. Nel rispetto dell'art. 15 della Disciplina del P.I.T. l'eventuale proponente di un intervento che preveda l'insediamento o l'ampliamento di medie o grandi strutture di vendita dovrà presentare uno studio che documenti:

a) l'ammontare dei costi per le amministrazioni interessate ai fini dell'adeguamento delle infrastrutture e della tutela delle risorse essenziali del territorio;

b) il grado di congestione delle infrastrutture stradali (da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti e di accessi diretti, numero e varietà delle funzioni di collegamento svolte), idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;

c) il livello emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già insediate;

72d) la presenza di aree da preservare ai fini del riequilibrio ecologico e paesaggistico.

1.3 Prescrizioni ambientali generali:

Acqua: Le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, per le quali si prevede, da parte delle nuove utenze, un consumo idrico superiore ai 10.000 mc/anno, sono subordinate alla presentazione di una stima dei fabbisogni idrici per i diversi usi previsti, nonché all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico (per es. erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato; cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, ecc.). In accordo con l'Ente gestore, in sede di RU, laddove se ne ravvisi la necessità, occorre attuare il completamento, l'ammodernamento e l'adeguamento della rete acquedottistica per gli insediamenti esistenti e per le nuove trasformazioni. Per gli insediamenti esistenti all'interno dei centri abitati si prescrive il completamento della rete fognaria; per le nuove trasformazioni si prescrive la preventiva realizzazione della rete fognaria e il suo allacciamento all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto; dove l'allacciamento non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si deve ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica. Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui. Nelle trasformazioni che riguardano la viabilità, si prescrive il ricorso a tecnologie e materiali adatti alla massima riduzione possibile (compatibile con la funzionalità dell'opera) dei livelli di impermeabilizzazione del suolo. Servizi: Nelle zone di espansione edilizia e di recupero, qualora si rendesse necessario oltre l'estensione della rete dei servizi anche il potenziamento a monte della stessa, gli interventi previsti sono subordinati alla sottoscrizione di un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che garantisca il reperimento delle risorse necessarie per la realizzazione di tali opere.

Rifiuti: Per tutti gli ampliamenti dell'esistente e le trasformazioni che comportino un incremento significativo nella produzione di rifiuti, dovrà essere verificata in sede di RU la compatibilità con la potenzialità delle strutture di raccolta e smaltimento, in accordo con l'Ente Gestore. Il R.U. dovrà definire i criteri e le modalità per l'individuazione delle aree più idonee alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti (isole ecologiche), tenendo conto delle indicazioni, localizzative e dimensionali, del Piano regionale di gestione dei rifiuti della Regione Toscana, nonché delle esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta. In tale ottica la distanza massima tra isola ecologica e utenti non dovrebbe superare il chilometro e l'ubicazione ottimale di tali impianti sarebbe in prossimità di luoghi abitualmente frequentati, come supermercati, centri commerciali e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione.



Aziende insalubri: Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante, così come definite dal DPR 17 maggio 1988, n. 175. Si prescrive la non ammissibilità di aziende insalubri di classe I (così come definite dall'art. 216 T.U.L.L.S.S. e dal D.M. 5/9/94) poiché la loro localizzazione è limitata agli ambiti di trasformazione produttivi; in alternativa, per le piccole e medie imprese che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per promuovere l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano. Energia: Deve essere conseguita la stabilizzazione dei consumi tale da garantire il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

- condizionamento delle trasformazioni all'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
- applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico.

I proponenti (pubblici o privati) trasformazioni hanno l'obbligo, nel momento della presentazione dei progetti, di dimostrare l'adeguatezza dell'intervento alle prescrizioni alla trasformabilità sopraindicate. Deve essere effettuata la valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) in grado di soddisfare i fabbisogni energetici delle funzioni urbane limitrofe.

Radiazioni non ionizzanti:

Tutti gli interventi di trasformazione dovranno tener conto delle fasce di rispetto degli elettrodotti in base ai limiti di esposizione stabiliti dalla normativa vigente. Relativamente alle stazioni radio base (SRB) per la telefonia mobile, si dovrà tenere conto delle aree sensibili e degli obiettivi di qualità individuati dal Comune, secondo i criteri definiti dalla Regione Toscana.

Aria:

Il Regolamento Urbanistico dovrà essere coordinato con il Piano di Classificazione Acustica di cui il Comune è dotato secondo quanto previsto dalla L.R. 89/98 e secondo le Istruzioni Tecniche di cui alla delibera del Consiglio della Regione Toscana n. 77 del 22.02.2000. Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto.

Suolo e sottosuolo:

In relazione al carico urbanistico generato dall'ampliamento degli insediamenti esistenti e dalle nuove trasformazioni, si dovrà: - tendere al minimo incremento possibile dell'impermeabilizzazione del suolo, tramite l'utilizzo di tecnologie costruttive e di materiali adatti allo scopo, in accordo coi parametri stabiliti dal DCR 230/94;

- prevedere un'adeguata dotazione di infrastrutture (viabilità, parcheggi, ecc);
- evitare fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo;
- evitare l'ampliamento degli insediamenti laddove, in seguito ad opportune indagini geomorfologiche, risulti conclamato il rischio di frane, allagamenti e/o esondazioni.

Il P.S. contiene la Valutazione Integrata degli Ambiti di trasformazione da 14 a 23 (oltre a quella degli Ambiti di trasformazione da 8 a 11 e 13 di cui ai precedenti articoli 52 e 54), le cui "Condizioni alle trasformazioni" hanno valore prescrittivo per il R.U. (o varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U.) insieme ai contenuti dei successivi commi.

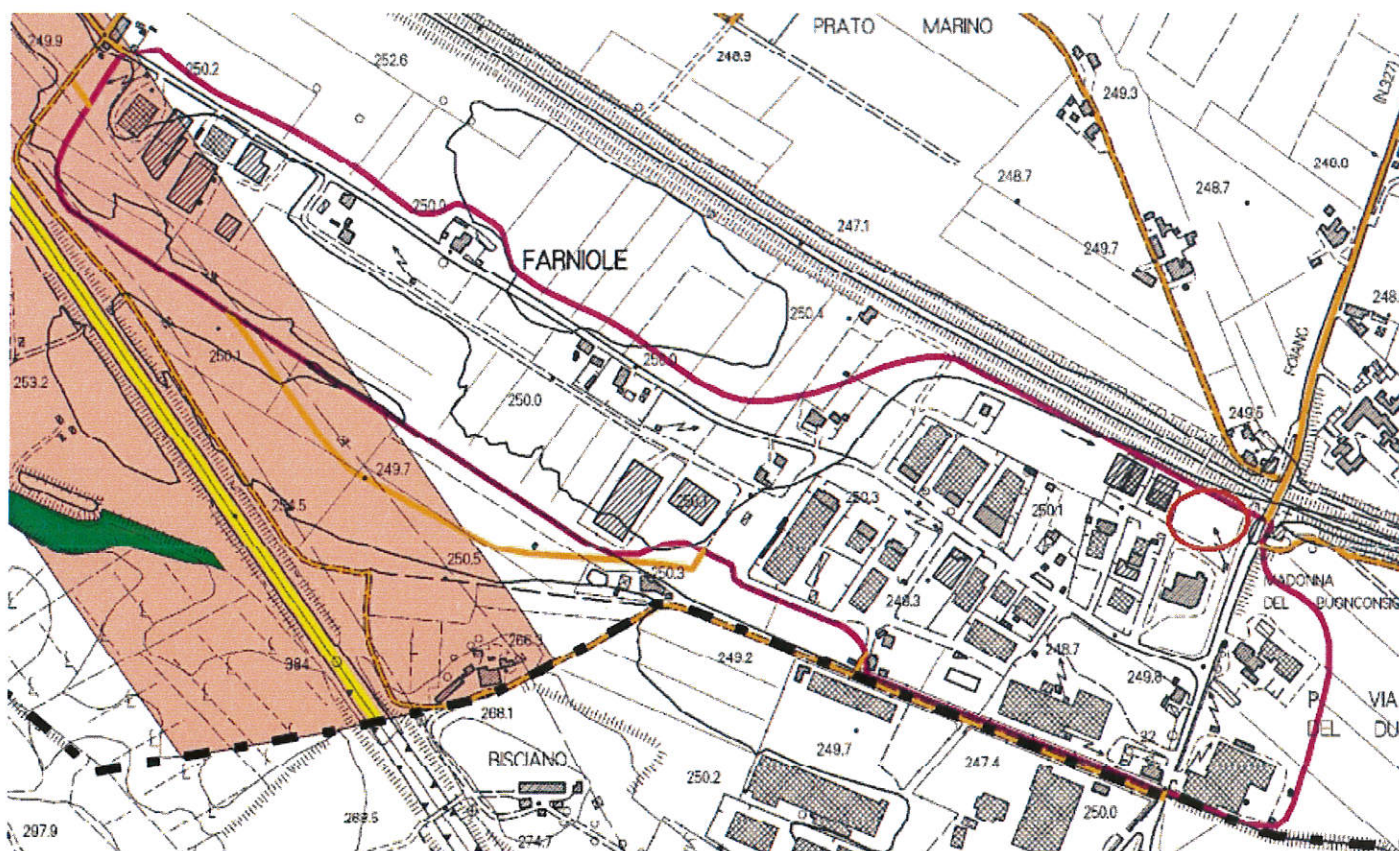
1.4 Dimensionamento: Al fine di procedere al dimensionamento in S.U.L. per le funzioni produttive (artigianali ed industriali) richiesto dal Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. 1/05 si è tenuto conto degli indici di utilizzazione del suolo già utilizzati e riferite alle varie zone. Ai fini di questo passaggio si è scelto di rendere indifferente l'altezza degli edifici utilizzando il valore massimo già indicato e, viceversa, tener conto fondamentalmente solo del parametro superficie coperta identificandola con la Superficie utile lorda (S.U.L.) del produttivo. Analogo metodo di calcolo non può essere esteso alle aree già realizzate nelle quali, pertanto sarà possibile procedere ad eventuali ampliamenti nei limiti degli indici del P.R.G. vigente.

1.5 Custodia: E' ammessa la costruzione di una unità abitativa, destinata a funzioni di custodia e guardiania, per ogni impianto produttivo. Il R.U. definisce le dimensioni e le unità abitative, in rapporto al numero degli insediamenti e all'organizzazione sia produttiva sia urbanistica degli stessi.

7.Ambito 19 - Zona produttiva e commerciale di Farniole. Si tratta della Zona più importante del Comune di Foiano per localizzazione, prossima agli svincoli della viabilità nazionale, e per funzioni presenti, come



l'Outlet. Il PS ne prevede un aumento considerevole, estendendone l'area, con pari lunghezza, fino agli argini dell'Esse, con i vincoli di distacco delle costruzioni di legge. Una Variante urbanistica al PRG o il R.U. ne definiranno l'assetto urbanistico complessivo, tenendo conto del necessario e consistente incremento dei parcheggi di servizio dell'Outlet e di una altrettanto necessaria Area di Verde pubblico di riqualificazione complessiva dell'area. S.U.L. massima per attività produttive: 2.900 mq.; S.U.L. massima per attività commerciali mq. 36.000 (pari al 30% della superficie territoriale libera depurata dall'area già utilizzata per parcheggi in funzione dell'outlet)



ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI PIANO STRUTTURALE

-  Boschi
(art. 142 comma 1 lettera g del 'Codice dei beni culturali e del paesaggio')
-  Vincolo archeologico
(art. 10 comma 3 lettera a del 'Codice dei beni culturali e del paesaggio')
-  Edifici vincolati ex 1089
(art. 10 comma 3 lettera a del 'Codice dei beni culturali e del paesaggio')
-  Vincolo paesistico ex 1497
(art. 10 comma 3 lettera a del 'Codice dei beni culturali e del paesaggio')
-  Ex discarica da bonificare
-  Vincolo per la realizzazione di opere di adduzione idrica
dall'invaso di Montedoglio - Vasca n. 23
-  Vincolo cimiteriale

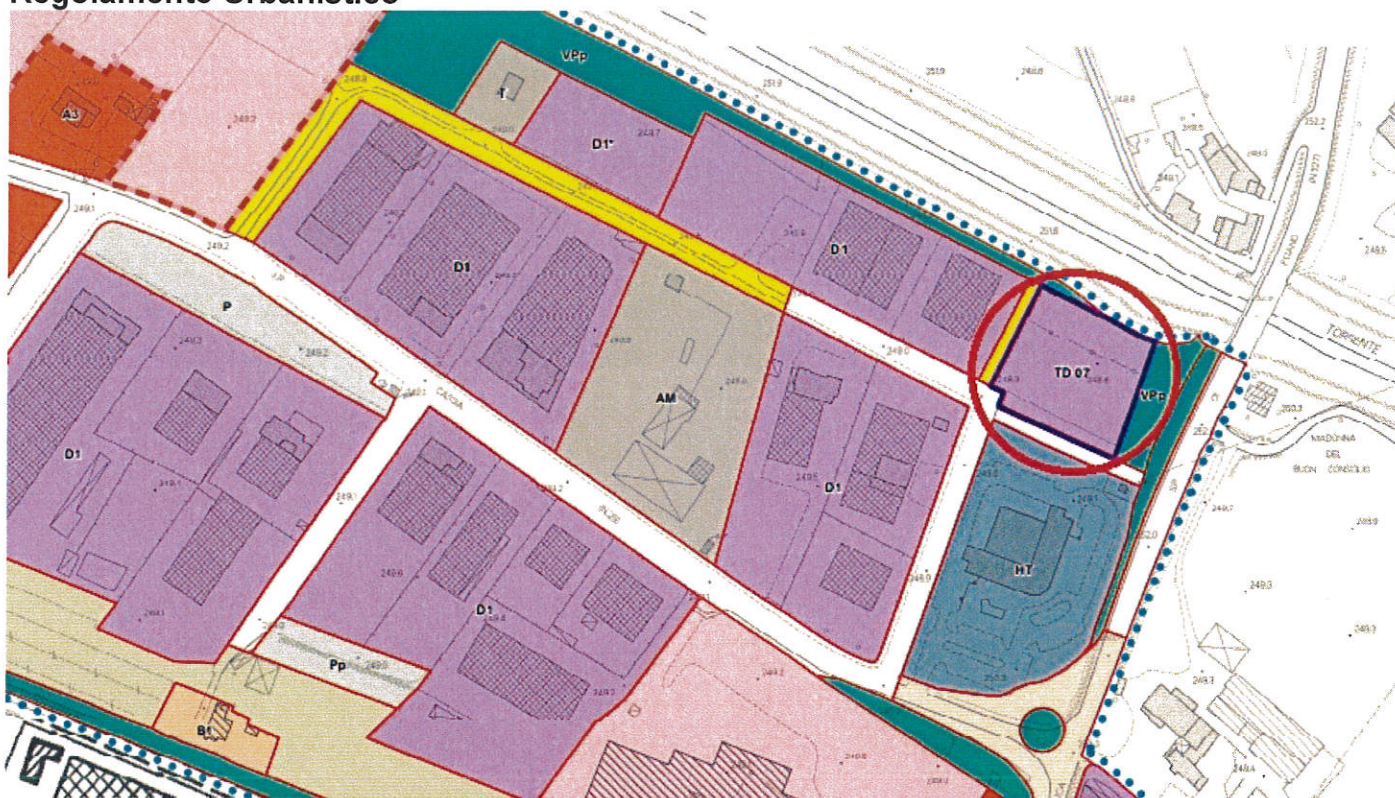
Classificazione delle strade extraurbane
(D. Lgs. n. 285 del 30.04.1992 e D.P.R. n. 495 del 16.12.1992)

-  Limite dei centri abitati
-  A - Autostrada
-  B - Strada extraurbana principale
-  F - Strada locale
-  F - Strada locale di progetto

L'estratto della Carta dei Vincoli del Piano Strutturale evidenzia come il lotto oggetto di stima, ubicato a Nord Est della Zona Industriale Commerciale delle Farniole delimitata dal perimetro color magenta non è interessato da Vincolo Paesaggistico



Regolamento Urbanistico



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

AREE PER PRODUZIONE E SERVIZI

- D1 Aree produttive artigianali/industriali (art. 36)
(* Con prescrizioni particolari nelle NTA)
- D2 Aree per depositi e rimesse all'aperto (art. 36)
- D3 Aree per attività produttive derivanti da lottizzazioni convenzionate (art. 36)
- TD n° Aree di trasformazione per produzione e servizi (art. 37)
- C Aree a prevalente carattere commerciale (art. 38)
- TC n° Aree di trasformazione a destinazione commerciale (art. 41)
- M Aree miste: residenza, produzione, commercio, direzionale (art. 42)
- TM n° Aree di trasformazione a destinazione mista (art. 43)
- HT Alberghi (art. 40)
- OC Outlet Center (art. 39)

Attualmente l'area ricade in zona destinata ad aree di trasformazione per produzione e servizi TDn°07, normata dall'Art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione

Art. 37 – Aree di trasformazione per produzione e servizi (TD n°)

1) Il Regolamento urbanistico, sulla base dell'art. 55 del Piano strutturale, articola gli ambiti di trasformazione per produzione e servizi in particolare il terreno in argomento coincide con: TD 7 – Lotto di completamento della zona produttiva Farniole

TD 7 – Lotto di completamento della zona produttiva Farniole L'area è destinata ad attività produttive e potrà essere attuata con intervento diretto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, previsti dalla variante anticipatrice approvata con delibera di CC n. 3 del 06.03.12: - Rc max 50% - H max m 10 Le destinazioni ammesse, oltre quella commerciale sono: impianti artigianali e industriali, servizi alla produzione, spazi espositivi, depositi e magazzini.



La suddetta Variante anticipatrice del Regolamento Urbanistico ha riguardato un lotto della superficie di circa mq.3.300,00mq, volumetria max ammissibile mc.9.900,00, S.U.L. max mq.3.300,00 in origine destinato a parcheggio trasformandolo in sottozona D2 di cui all'art.43 delle N.T.A. del P.R.G.

Pertanto gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto degli indici e parametri di cui al punto 5) del suddetto Art.43 del P.R.G:

-If = 3,00 mc/mq

-Rc = 0,50

-H max = ml. 10,00

-Distanza dei fabbricati:

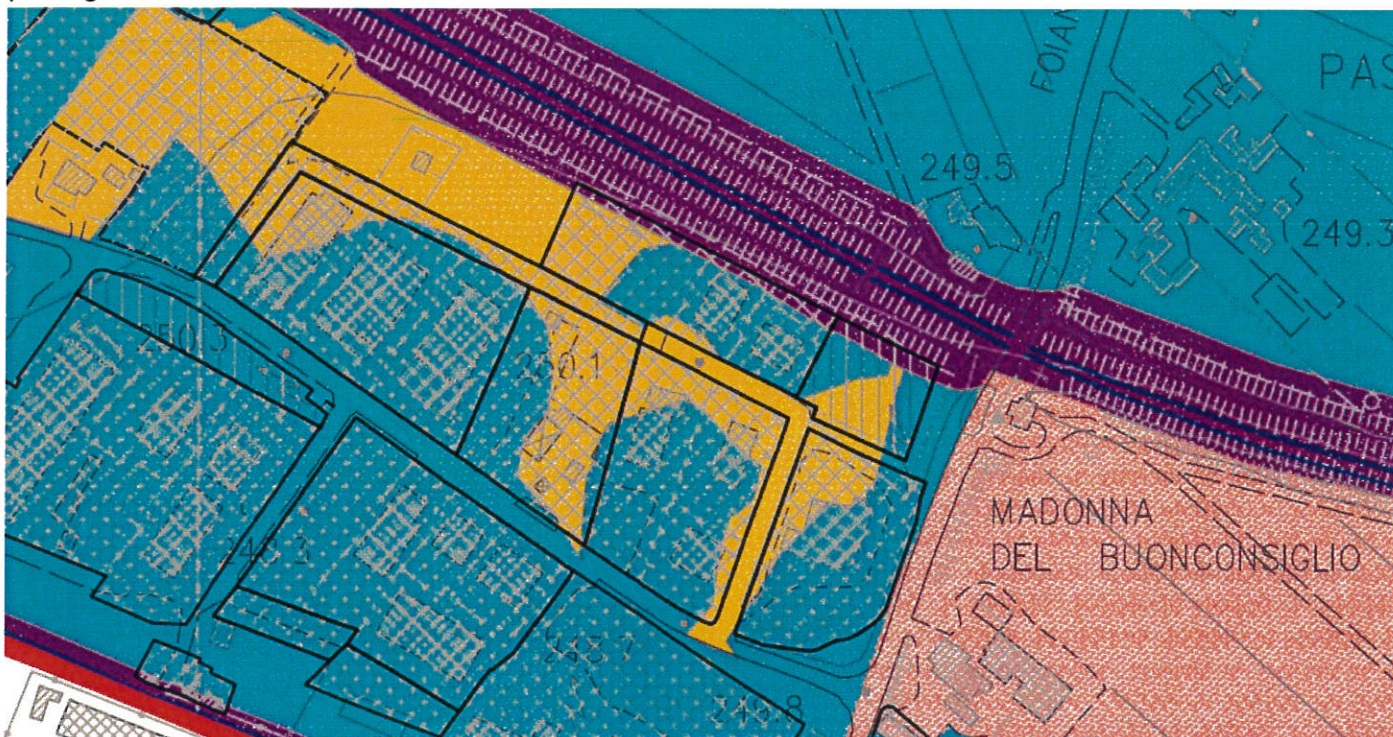
dai confini = ml.5,00

tra loro = ml. 10,00

dalle strade = ml. 10,00 salvo distacchi diversi per rispettare allineamenti con fabbricati esistenti o derivanti da specifiche e motivate previsioni dei progetti di sistemazione urbanistica.

Nel caso di interventi unitari che interessano più proprietà potranno essere realizzati anche fabbricati in continuità.

All'interno del lotto dovranno essere reperiti mq.10,00 di parcheggio a servizio dell'insediamento per ogni 100mc di costruzione



ESTRATTO PERICOLOSITA' IDRAULICA

Aree contermini ai tratti d'alveo studiati con simulazione idraulica

-  Pericolosità idraulica molto alta (P.I.4)
-  Pericolosità idraulica alta (P.I.3)
-  Pericolosità idraulica media (P.I.2)
-  Limite area allagata per evento alluvionale avente tempo di ritorno $T_r=20$ anni
-  Limite tratto oggetto di studio idraulico

L'area dove insiste il lotto ricade in parte in pericolosità idraulica media (P.I.2) e nella maggior parte in pericolosità idraulica alta (P.I.3). In tale area pertanto gli interventi sono fattibili alle condizioni di cui all'Art.11 comma 2 della L.R. 41/2018 e cioè che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'Art.8 della stessa Legge.



Valore di stima dell' immobile

Per la valutazione verrà tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile e del contesto in cui si trova.

Pertanto:

Considerata l'ubicazione in una Zona significativa (Le Farniole) del Comune di Foiano in quanto prossima agli svincoli della viabilità nazionale, e per funzioni presenti, come l'Outlet.

Considerato che tuttavia il lotto è collocato in posizione marginale rispetto all'area produttiva che si sviluppa prevalentemente lungo la Strada Provinciale 29 (via Farniole) più esattamente il lotto si trova in una traversa della stessa via "costretto" tra il torrente Esse e il viadotto della SP 327.

Che l'area dove insiste il lotto ricade in parte in pericolosità idraulica media (P.I.2) e nella maggior parte in pericolosità idraulica alta (P.I.3). e pertanto gli interventi su di essa sono fattibili alle condizioni di cui all'Art.11 comma 2 della L.R. 41/2018 e cioè che sia realizzata almeno una delle opere di mitigazione idraulica di cui all'Art.8 della stessa Legge

Considerata la sua superficie di 3.433,00mq

Il valore di mercato, che è il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità in denaro in funzione della domanda e dell'offerta, verrà calcolato con "il metodo sintetico o per confronto" con riferimento ai prezzi di mercato relativi alla compravendita di immobili consimili che sono avvenuti recentemente nella stessa zona in considerazione anche dell'attuale situazione di crisi economica accentuata ancora di più dalla emergenza epidemiologica.

Alla luce delle considerazioni esposte nella presente relazione di stima, dei criteri adottati e dei valori determinati, si ritiene che al terreno oggetto di stima si possa attribuire , all'attualità, il più probabile valore di mercato di €.200.000,00 (Euro duecentomila)

Foiano della Chiana. 22.03.2021

IL RESPONSABILE D'AREA

Arch. Paolo Giliarini