

ALLEGATO “1”

Tabella valori medi

	Microzona 1	Microzona 2
Residenziale di completamento	€. 94,50	€. 141,75
Residenziale di espansione	€. 32,90	€. 49,35
Industriale di completamento	€. 45,50	€. 68,25
Industriale di espansione	€. 24,30	€. 36,45

Tabella zone UTE

Zona	Coeff.Moltiplicatore
Zona pregiata	1,2
Zona centrale	1,15
Zona semicentrale	1
Zona periferica	0,95
Zona suburbana - Fraz. Pedecollinari e di Pianura	0,90
Zona suburbana - Fraz. Collinari	0,85
Zona suburbana - Fraz. Montane	0,80

Riguardo l'indice di edificabilità/tipologia della tabella successiva, dovremo prendere in considerazione gli indici di piano, le altezze massime consentite e la tipologia edilizia prevalente prevista per ogni zona.

- Per quanto riguarda gli indici di edificabilità, poniamo pari a 1 l'indice definitivo per la zona B e 0,90 per la zona C1.
- Per le altezze massime consideriamo il numero di piani realizzabili: per fabbricati di 2-3 piani coeff. pari a 1. Per fabbricati di 4-5 piani coeff. pari a 0,95. Per fabbricati di 6-7 piani coeff. pari a 0,90.
- Per quanto riguarda la tipologia edilizia: edifici bifamiliari - plurifamiliari coeff. 1,20. Edifici plurifamiliari massimo 3 piani coeff. 1,15. Edifici plurifamiliari con oltre 3 piani coeff. 1. Edifici su due piani con attività artigianali e commerciali coeff. 0,85.

Tabella Indici/Tipologia

Zona Prg		Indice	Piani	Tipologia	Coeff.
B4	Residenziale di completamento	1,75	0,90	1	1,57
B3	Residenziale di completamento	1,25	0,95	1	1,18
B	Residenziale di completamento	1	1	0,85	0,85
B2	Residenziale di completamento	0,75	1	1,15	0,86
B1	Residenziale di completamento	0,5	1	1,2	0,60
C1	Residenziale di espansione estensive	0,90	1	1,2	1,08
C2	Residenziali di espansione intensive	1,00	1	1,15	1,15

- Per le zone **B0** il valore che si utilizza come valore di riferimento durante tutto il periodo in cui vengono svolti i lavori sino alla loro ultimazione (art.5 D.Lgs. 504/1992) è pari al valore medio per le zone B – Residenziali di Completamento. **(1,05)**.
- Per le sottozone **C/C** si utilizzano i valori delle zone C – Residenziali di Espansione.
- Per le zone **C/U** soggette a piano di assetto urbanistico unitario, in alternativa ai coefficienti scaturiti dalla Tabella Indici/Tipologia, si applica un coefficiente riduttivo di **0,8**.
- Per le zone **D1** si applica il coefficiente = **1,5**.
- Per le zone **D2** si applica il coefficiente = **2**.

- Per le zone **F(B)** Attrezzature di interesse collettivo di completamento, il valore è pari a quello medio previsto per le zone **B**.
- Per le zone **F(C)** Attrezzature di interesse collettivo di nuova previsione, il valore è pari a quello medio previsto per le zone **C**.
- Per le zone **R(n)** di rinnovo, riqualificazione, ristrutturazione urbanistica, dalla sottozona **R(1)** alla sottozona **R(16)**, vale quanto stabilito per le zone **B0**.

Destinazione d'uso consentita

Riguardo a questo coefficiente, poiché i valori determinati sono già differenziati in corrispondenza della diversa destinazione, residenziale e/o industriale di espansione e/o completamento, non si ritiene opportuno applicare alcun moltiplicatore.

Tabella

Tabella Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione

In presenza di andamento planimetrico in forte pendenza e/o conformazione del lotto	0,85
In presenza di servitù pubbliche (elettrodotti, gasdotti, etc.)	0,75
Inedificabilità per prescrizioni di legge o derivante da zone di rispetto (es. distanza da corsi di acqua, strade)	0,50

In presenza di due o più coefficienti riduttivi, si procede al calcolo della media aritmetica degli stessi e alla definizione del nuovo coefficiente da applicare.

Il valore di un'area edificabile sarà quindi rappresentato dal prodotto fra il valore medio così come definito dalla **Tabella Valori Medi** ed i coefficienti definiti riguardo a ciascuno degli elementi che il legislatore richiama all'art.5 del D.Lgs.504/92 (zona territoriale di ubicazione, indice di fabbricabilità/tipologia, oneri necessari alla costruzione, presenza o meno di concessione edilizia), applicati di volta in volta a seconda delle caratteristiche dell'area edificabile. Il risultato ottenuto dovrà essere moltiplicato per i mq. che formano l'area edificabile. Non viene previsto nessun abbattimento per le opere e le superfici da destinare all'urbanizzazione primaria in quanto la suddivisione e l'identificazione del valore, rispettivamente per la zona di completamento e di espansione, tengono già in debito conto della assenza (zone di espansione) o presenza (zone di completamento) delle opere e delle superfici da destinare all'urbanizzazione primaria attraverso la differenziazione del valore.