

COMUNE DI GENOLA

PROVINCIA DI CUNEO



DETERMINAZIONE DELLA TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE TUM ANNO 2025

Allegato

1

Il Tecnico
Pollano Geom. Aldo

Data

Visto:
Il Responsabile
del Servizio

Visto:
L'Assessore

Indice:

- 1) **PREMESSA**
- 2) **RIFERIMENTI URBANISTICI**
- 3) **SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**
- 4) **TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE: Tum**
- 5) **VALORI ECONOMICI INERENTI LE AREE OMOGENEE**
- 6) **CONSIDERAZIONE FINALI**

Allegati:

- A) Riferimenti del mercato immobiliare locale e schede banca dati OMI**
- B) Calcolo parametro I**
- C) Estratti P.R.G.C.**

1) PREMESSA

Il Comune di Genola da molto tempo è dotato di un Piano Regolatore Comunale Generale nel corso degli anni il piano è stato modificato è adattato alle necessità della Città. Anche recentemente il Piano Regolatore è stato oggetto di alcune varianti che hanno comportato l'introduzione di nuove aree edificabili e l'aggiornamento delle Norme di Attuazione in modo da rendere il tutto al passo con i tempi.

Il Comune si trova in una zona strategica della Provincia vicino ad alcuni comuni di estensione maggiore ed il suo territorio è attraversato da due delle strade più importanti per il settore sud della Regione Piemonte, S.S. 20 e S.S. 28, questo ha comportato un notevole sviluppo di aree edificabili sia residenziali che a carattere produttiva/commerciale. Con lo spirito di voler semplificare i rapporti con i cittadini e con le attività imprenditoriali l'Amministrazione Comunale intende adottare una tariffa unitaria per la monetizzazione di aree a standard urbanistici.

Il presente documento individua i criteri, definisce i valori parametrici per l'organica attuazione del procedimento della monetizzazione degli standard urbanistici in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico. Inoltre la relazione individua gli importi da corrispondere all'Amministrazione Comunale nei casi previsti dalla vigente normativa statale e regionale. La monetizzazione è una particolare procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. Al contrario la finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che la rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e dal punto di vista della collocazione maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione, il che giustifica l'attenzione alla dotazione accorpata di servizi.

La quantità globale di aree per servizi derivanti dalle previsioni P.R.G.C. deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno tendenzialmente procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard, come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della

cessione ad esempio quando:

- le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, preesistenze, di impianti tecnologici che ne limitino il pieno utilizzo;
- qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
- in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli ecc.)

La casistica, che non si limita ai soli esempi riportati sopra, è applicabile sia ai casi di nuova costruzione che per le demolizioni/ricostruzioni, sopraelevazioni e ampliamento di edifici esistenti.

2) RIFERIMENTI URBANISTICI

Il Comune di Genola è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R. N. 116-45792 del 26 luglio 1985 e successive varianti. Le Norme di Attuazione e tabelle di zona del P.R.G.C. Forniscono per ogni tipologia di area classificata come edificabile i parametri necessari (indice di utilizzazione fondiaria, di utilizzazione territoriale, rapporto di copertura ecc.) che verranno impiegati per il calcolo della potenzialità edificatoria di ogni area.

3) SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Nella presente relazione il territorio comunale, vista anche la particolare conformazione territoriale, viene suddiviso in quattro aree all'interno delle quali la quotazione dei fabbricati si possono considerare omogenee per l'andamento delle quotazioni, per gli indici edificatori e per i caratteri ambientali e storici.

1) aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazione assimilabile **R** (tutte le aree indicate in P.R.G.C. Tav. 1 con la lettera R, comprese le aree di centro storico; si possono racchiudere dall'altezza di Via Einaudi a Nord e la Strada Comunale detta dell'Olmo a Sud e il nucleo posto nella Borgata Garetta ad Ovest e San Sebastiano a Est.

1.1) zona agricola, fabbricati residenziali che si trovano in zona agricola.

2) aree a prevalente destinazione produttiva **P** (tutte le aree indicate in P.R.G.C. con la lettera P interne al centro abitato; vedi aree lungo le strade statali e quelle poste a Sud di Genola); aree a prevalente destinazione produttiva **P** poste al di fuori del centro abitato (vedi tav. 4 dell'attuale P.R.G.C., area P 2.11);

3) aree a prevalente destinazione commerciale terziario **P* T e T** (aree comprese nella Tav. 1 del P.R.G.C. ed indicate con la lettera P*T e T interne al centro abitato e poste a fianco delle strade statali 20, zona supermercato ex - Bennet e S.S. 28).

Vedi tavole allegate alla presente relazione.

4) TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE: **Tum**

In ragione di quanto sopra esposto si definisce che la Tariffa unitaria di monetizzazione (espressa in Euro/mq.) per ogni mq. di standard non reperito è calcolata con le sottoindicate formule; questa formula è da utilizzarsi sia nel caso di interventi diretti che nel caso di interventi indiretti.

Tum = V x K x 75% (Espr.) x I (aree residenziali nel centro abitato)

Tum = V x K x 1 x I (per tutte le altre aree)

dove:

- Tum = Tariffa unitaria di monetizzazione
- V = è il valore di mercato immobiliare (euro/mq.) dell'edificio o porzione di edificio desunto dalle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) più aggiornate (secondo semestre 2024) per la zona del Comune di Genola. Poiché la classificazione OMI è meno articolata rispetto a quelle del Piano Regolatore occorre equiparare le une alle altre secondo il seguente schema:

| Tipo di destinazione OMI | Categorie funzionali PRG |
|--|---|
| Residenziale | - Residenziale o destinazione assimilabile R - zona agricola |
| Commerciale | - aree a prevalente destinazione commerciale terziario P* T - aree per insediamenti Terziari |
| Produttiva | - aree a destinazione Produttiva P (sia nel centro abitato che all'esterno) |
| Terziario (non presente nelle quotazioni OMI nel Comune di Genola) | - vedi commerciale |

- K = rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato da calcolare ed è quindi un valore percentuale. Per la presente relazione sono stati adottati i seguenti valori:

| N. | AREE | K |
|-----|--|------|
| 1 | Aree residenziali R | 0,23 |
| 1.1 | Zona Agricola | 0,05 |
| 2 | Aree Produttive P | 0,24 |
| 3 | Aree a prevalente destinazione commerciale terziaria P* T | 0,24 |

I valori ai punti 1, 2 e 3 sono già stati utilizzati per altre stime del Comune di Genola, il valore al punto 1.1, derivante dal punto 1, è stato adattato tenendo conto delle

caratteristiche estrinseche e intrinseche delle zona d'intervento e dei particolari interventi che si possono effettuare sugli immobili presenti.

- **75%** = rappresenta la quota del valore dell'area da assumere, ai sensi dell'art. 37 c 1 del D.P.R. 327/2001 – importo indennità da esproprio – modificato dall'art. 2 c. 89 Legge 244/07 (questa riduzione verrà applicata alle sole aree residenziali all'interno del centro abitato in quanto, ad esempio, in tali aree si potranno verificare cessioni di piccolissime porzioni di terreno, oppure che la cessione non sia materialmente effettuabile. Naturalmente sarà sempre possibile applicare la riduzione ai sensi del sopracitato decreto anche in tutte le altre aree):

Art. 37. Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile

1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.

- **I** = rappresenta la percentuale media della superficie a destinata a spazi pubblici sulla Superficie Territoriale (St)

Il valore **V** è stato desunto dalle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate OMI per il territorio di Genola o comunque può essere desunto da altre fonti di primaria rilevanza; le quotazioni OMI del secondo semestre 2024 sono allegate alla presente relazione alla lettera A). I valori **V** e **K** saranno soggetti ad aggiornamento

Il valore **I** è pari al 23%, vedi allegati alla lettera B).

I suddetti criteri sono finalizzati esclusivamente alla definizione della tariffa unitaria di monetizzazione (**Tum**) e non costituiscono vincolo o presupposto ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione.

Si fa presente che alcuni comuni, nel calcolo, applicano una riduzione sulla tariffa a scaglioni al superamento di una definita superficie.

5) VALORI ECONOMICI INERENTI LE AREE OMOGENEE

Tariffa Unitaria di Monetizzazione: **Tum**

Tum = **V x K x 75% (espr.) x I** (aree residenziali nel centro abitato)

Tum = **V x K x 1 x I** (per tutte le altre aree)

V = è il valore desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferito al Comune di Genola

K = rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato

75% = rappresenta la quota del valore dell'area da assumere, ai sensi dell'art. 37 c 1 del D.P.R. 327/2001 – importo indennità da esproprio – modificato dall'art. 2 c. 89 Legge 244/07

I = rappresenta il rapporto espresso in percentuale tra la sommatoria della Superficie Territoriale (St) e la Superficie Fondiaria (Sf)

1) aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili **R**

Tum = 1750,00 x 0,23 x 0,75 x 0,23 = €. 69,43

1.1) zona agricola fabbricati residenziali

Tum = 1490,00 x 0,05 x 1,00 x 0,23 = €. 17,14

2) aree a prevalente destinazione produttiva **P**

Tum = 465,00 x 0,24 x 1,00 x 0,23 = €. 25,67

3) aree a prevalente destinazione commerciale terziario **P* T**

Tum = 1170,00 x 0,24 x 1,00 x 0,23 = €. 64,58

6) CONSIDERAZIONI FINALI

Effettuate le opportune analisi e valutazioni di seguito possiamo riassumere i valori della Tariffa unitaria di monetizzazione delle aree oggetto della presente:

| N. | AREE | V ₍₁₎ | K ₍₁₎ | I | Espr. | Totale TUM |
|-----|--|------------------|------------------|------|-------|------------|
| 1 | Aree residenziali R | €. 1750,00 | 0,23 | 0,23 | 0,75 | €. 69,43 |
| 1.1 | Zona Agricola | €. 1490,00 | 0,05 | 0,23 | 1,00 | €. 17,14 |
| 2 | Aree Produttive P | €. 465,00 | 0,24 | 0,23 | 1,00 | €. 25,67 |
| 3 | Aree a prevalente destinazione commerciale terziaria P* T | €. 1200,00 | 0,24 | 0,23 | 1,00 | €. 64,58 |

(1) valori soggetti ad aggiornamento

I suddetti criteri sono finalizzati esclusivamente alla definizione della tariffa unitaria di monetizzazione (Tum) e non costituiscono vincolo o presupposto ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione.

Si fa presente che in alcuni comuni, nel calcolo dell'importo della monetizzazione, applicano una riduzione sulla tariffa a scaglioni al superamento di una definita superficie.

ALLEGATI:

A) Riferimenti del mercato immobiliare locale e schede banche dati OMI

Nel redigere la stima sono stati tenuti in considerazione i valori che si ricavano dal mercato immobiliare reale raccogliendo informazioni presso i servizi Tecnici del Comune, agenzie immobiliari, tecnici e operatori del settore immobiliari, imprese di costruzioni che opportunamente elaborati sono serviti per verificare la correttezza dei valori presi a riferimento e desunti dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” che l'Agenzia delle Entrate realizza aggiornandole semestralmente; le presenti quotazioni sono aggiornate al secondo semestre 2024.

| Zona | Destinazione P.R.G.C. | Tipologia | Valore max. e min. Agenzia del Territorio €/m ² | Valore adottato €/m ² V | note |
|--|--------------------------|-------------------------------------|---|---|------|
| AREE RESIDENZIALI R | | | | | |
| Intero comune | Residenziale | Abitazione civile | Min. 940,00 Max. 1400,00 | | |
| | | | | 1200,00 | |
| Intero comune | Residenziale | Box | Min. 440,00 Max. 640,00 | | |
| | | | | 550,00 | |
| TOTALE | | | | 1750 | |
| ZONA AGRICOLA FABBRICATI RESIDENZIALI | | | | | |
| Intero comune | Residenziale | Abitazione civile | Min. 800,00 Max. 1200,00 | | |
| | | | | 1000,00 | |
| Intero comune | Residenziale | Box | Min. 395,00 Max. 590,00 | | |
| | | | | 490 | |
| Totale | | | | 1490 | |
| AREE PRODUTTIVE P | | | | | |
| Intero comune | produttiva | Capannoni tipici - laboratori | Min. 350,00 Max. 580,00 | | |
| | | | | 465 | |
| AREE TERZIARIE P* T | | | | | |
| Intero comune | Commerciale terziario | Capannoni commerciali negozi | Min. 930,00 Max. 1400,00 | | |
| | | | | 1170 | |

Nella determinazione dei valori residenziali vista la grande differenza di conservazione tra i fabbricati presenti sul suolo comunale si è scelto un valore che meglio rappresentasse questa differenza. Pertanto per quanto riguarda le aree R nel centro cittadino avremo il valore delle abitazioni pari €. 1200,00 a mq. (leggermente superiore a quello medio vista la presenza di fabbricati nuovi e di pregio come per esempio nel centro storico) e per i box un valore di €. 550,00 a mq.; per le residenze in zona agricola si è adottato un valore per le abitazione di €. 1000,00 a mq. e per i box €. 490,00 a mq.

Aree produttive P: in questo caso si adotta un valore medio della forchetta dei valori indicati nelle tabelle OMI di €.465,00. Tale valore viene assunto in quanto nel piano regolatore le aree produttive si trovano all'interno del centro abitato e sono per lo più composte da vecchi fabbricati. Le altre zone produttive si trovano all'esterno della perimetrazione del centro abitato quindi in posizione maggiormente svantaggiata rispetto la viabilità ecc. Anche in questo caso sui lotti sono presenti fabbricati di non recente costruzione.

Aree P* T il valore adottato si basa sulle caratteristiche di questi immobili, sul periodo di costruzione (fabbricati in genere più recenti rispetto la media dei residenziali) e sulle aree disponibili nel P.R.G.C., pertanto si assume un valore di €. 1170,00 a mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CUNEO
Comune: GENOLA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 940 | 1400 | L | 3,1 | 4,1 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 800 | 1200 | L | 2,7 | 3,6 | L |
| Box | NORMALE | 440 | 640 | L | 2,1 | 3,1 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 980 | 1450 | L | 3,1 | 4,1 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CUNEO

Comune: GENOLA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 800 | 1200 | L | 2,7 | 3,6 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 590 | 880 | L | 2,1 | 3,1 | L |
| Box | NORMALE | 395 | 590 | L | 1,7 | 2,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 800 | 1200 | L | 2,7 | 3,6 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CUNEO
Comune: GENOLA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni tipici | NORMALE | 350 | 530 | L | 1,8 | 2,6 | L |
| Laboratori | NORMALE | 395 | 580 | L | 1,8 | 2,6 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CUNEO
Comune: GENOLA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | NORMALE | 390 | 590 | L | 2,1 | 3,1 | L |
| Negozi | NORMALE | 930 | 1400 | L | 5,7 | 8,3 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

B) Parametro I rapporto medio espresso in percentuale tra la differenza della Superficie**Territoriale (St) e la Superficie Fondiaria (Sf)**

| 1) aree a prevalente destinazione residenziali o a destinazioni assimilabili | | |
|---|--|---|
| R | | |
| aree soggette a servizi, viabilità, impianti tecnologici - Sv (€/m ²) | | |
| Rapporto percentuale | | |
| Area del P.R.G.C. | Superficie Territoriale m ² ST | Superficie Fondiaria m ² SF |
| R 0 | 30670 | 11920 |
| R 1 | 41640 | 33950 |
| R 2.1 | 1360 | 1110 |
| R 2.2 | 1750 | 1650 |
| R 2.3 | 7320 | 5775 |
| R 2.4 | 1100 | 1100 |
| R 3 | 433002 | 321276 |
| R 4.1/A | 1273 | 988 |
| R 4.1/B | 2227 | 1712 |
| R 4.2 | 700 | 700 |
| R 4.3 | 1200 | 1200 |
| R 4.4 | 6470 | 4830 |
| R 4.5 | 1100 | 1100 |
| R 4.6 | 2500 | 2500 |
| R 4.7 | 4379 | 4179 |
| R 4.9 | 1060 | 1060 |
| R 4.10 | 1920 | 1920 |
| R 4.11 | 3170 | 3170 |
| R 4.12 | 6140 | 4680 |
| R 4.13 | 2850 | 2850 |
| R 5.1 | 52100 | 36310 |
| R 5.2 | 11572 | 8262 |
| R 5.3 | 13395 | 9050 |
| R 5.4 | 14470 | 8500 |
| R 5.5 | 21050 | 13448 |
| R 5.6 | 4100 | 3310 |
| R 5.7 | 6725 | 4515 |
| R 5.8 | 13840 | 8020 |
| Totale | 689083 | 499085 |
| ST - SF = aree a servizi | 689083 – 499085 = 189998 mq. | |

| 2) aree a prevalente destinazione produttiva P | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------|
| aree soggette a servizi, viabilità, impianti tecnologici - Sv (€/m²) | | |
| Rapporto percentuale | | |
| Area del P.R.G.C. | Superficie Territoriale m² ST | Superficie Fondiaria m² SF |
| P 1.1/1 | 13142 | 10945 |
| P 1.1/2 | 19304 | 18354 |
| P 1.2 | 1590 | 1590 |
| P 1.3 | 17457 | 17457 |
| P 1.7/1 | 22443 | 14992 |
| P 1.7/2 | 27602 | 22237 |
| P 1.13 | 39150 | 35590 |
| P 1.14 | 9290 | 9290 |
| P 1.15 | 13489 | 13489 |
| P 1.16 | 14375 | 13060 |
| P 2.4 | 17607 | 10843 |
| P 2.6 | 17830 | 14267 |
| P 2.7 | 10180 | 7494 |
| P 2.8/2 | area stralciata | |
| P 2.9/1 | area stralciata | |
| P 2.9/2 | 15500 | 9500 |
| P 2.11 | 13780 | 11024 |
| Totale | 252739 | 210132 |
| ST - SF = aree a servizi | 252739 – 210132 = 42607 mq. | |

| 3) aree a prevalente destinazione commerciale terziario P* T | | |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|
| aree soggette a servizi, viabilità, impianti tecnologici - Sv (€/m²) | | |
| Rapporto percentuale | | |
| Area del P.R.G.C. | Superficie Territoriale m² ST | Superficie Fondiaria m² SF |
| P*1.4 | 7919 | 7297 |
| P*1.5 | 57628 | 48023 |
| P*1.6 | 11550 | 8250 |
| P*1.8/1 | 39320 | 31520 |
| P*1.8/2 | 18500 | 14900 |
| P*1.9 | 26713 | 20342 |
| P*1.10 | 3240 | 2760 |
| P*1.11 | 13850 | 12800 |
| P*1.12 | 15680 | 13060 |
| P*2.1 | 21140 | 15412 |
| P*2.2 | 39280 | 27380 |
| P*2.3a | 25234 | 14894 |
| P*2.3b | 14269 | 9618 |
| P*2.5 | 19800 | 14080 |
| P*2.8/1 | 19100 | 13080 |
| P*2.10 | 12953 | 10381 |
| P*2.12 | 19758 | 12998 |
| T 1.2 | 5880 | 5880 |
| T 2.1 | 6500 | 5200 |
| Totale | 378314 | 287875 |
| ST - SF = aree a servizi | 378314 - 287875 = 90439 mq | |

Calcolo: $ST - SF = \text{Area a servizi} \rightarrow \text{area a servizi} / ST = I \%$

$$R = 689083 - 499085 = 189998 \text{ mq}$$

$$189998 / 689083 = 0,276 \text{ I di zona}$$

$$P = 252739 - 210132 = 42607 \text{ mq.}$$

$$42607 / 252739 = 0,169 \text{ I di zona}$$

$$P^* T = 378314 - 287875 = 90439 \text{ mq.}$$

$$90439 / 378314 = 0,239 \text{ I di zona}$$

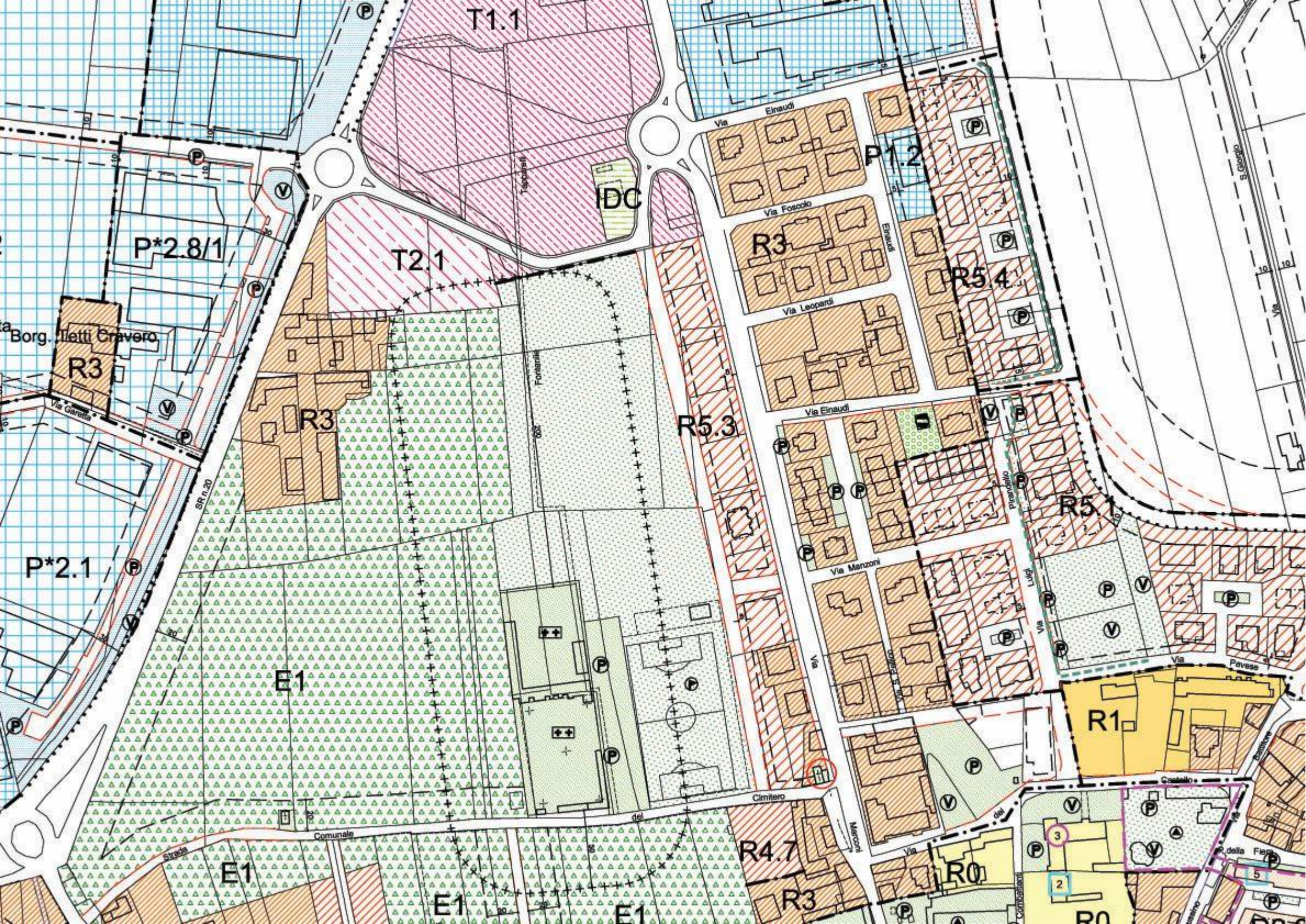
$$I = \sum (I \text{ zona R} + I \text{ zona P} + I \text{ zona P}^* T) : 3 =$$

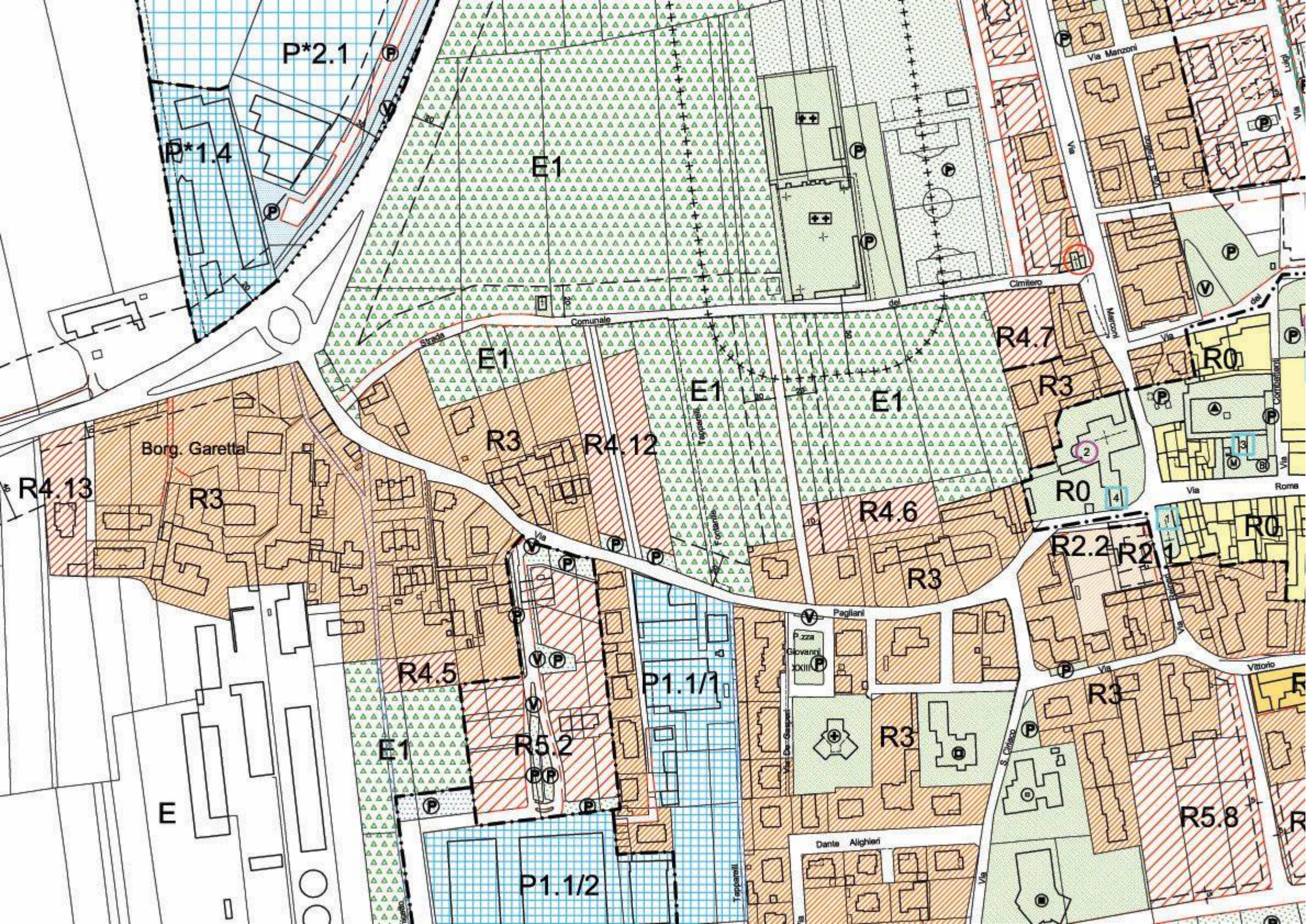
$$I = [(0,276 + 0,169 + 0,239) : 3] = 0,228 = 23\%$$

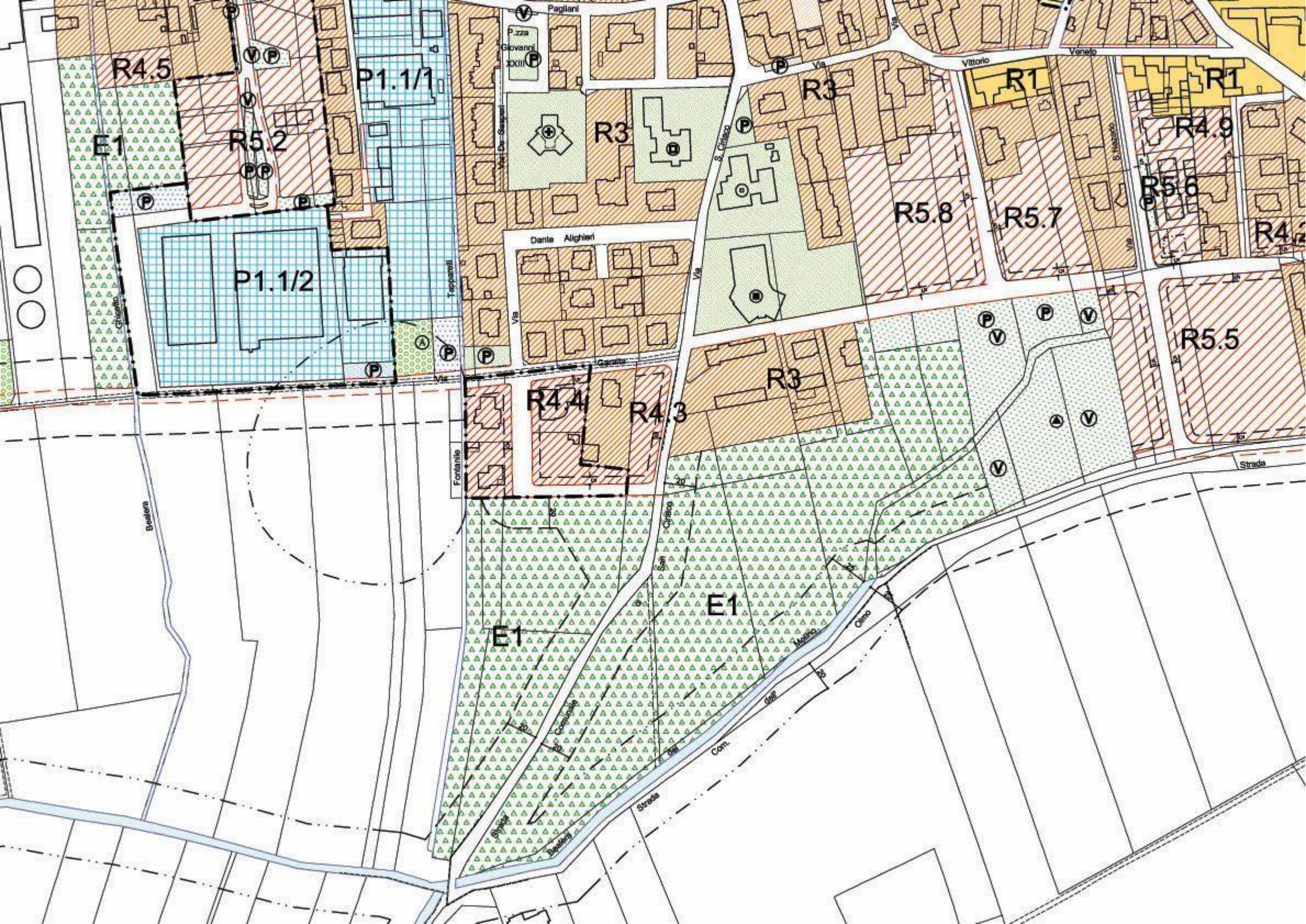
C) ESTRATTI P.R.G.C.

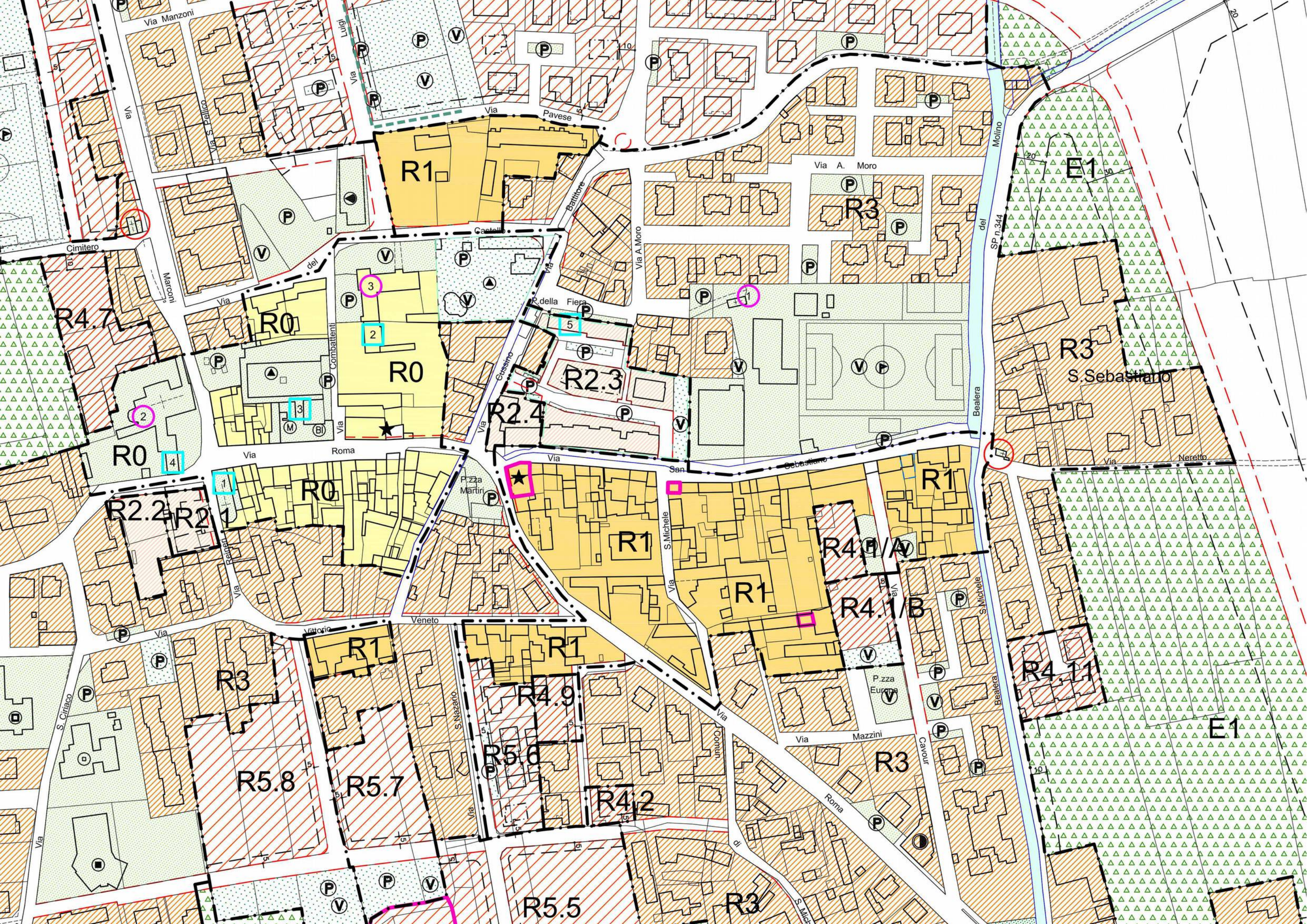
Aggiornati alla Variante parziale n. 20

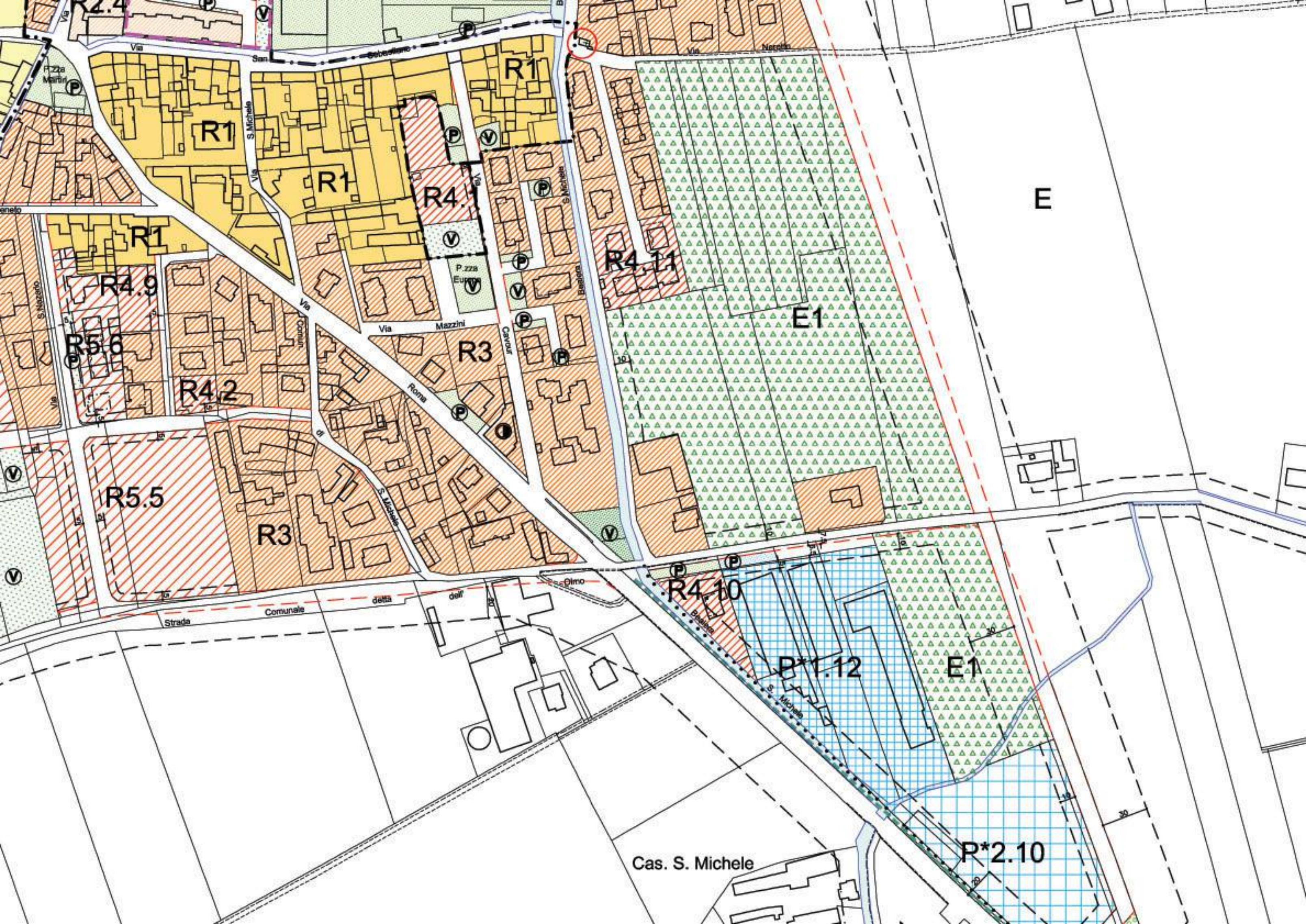
1) Aree a prevalente destinazione residenziali o a destinazioni assimilabili **R**





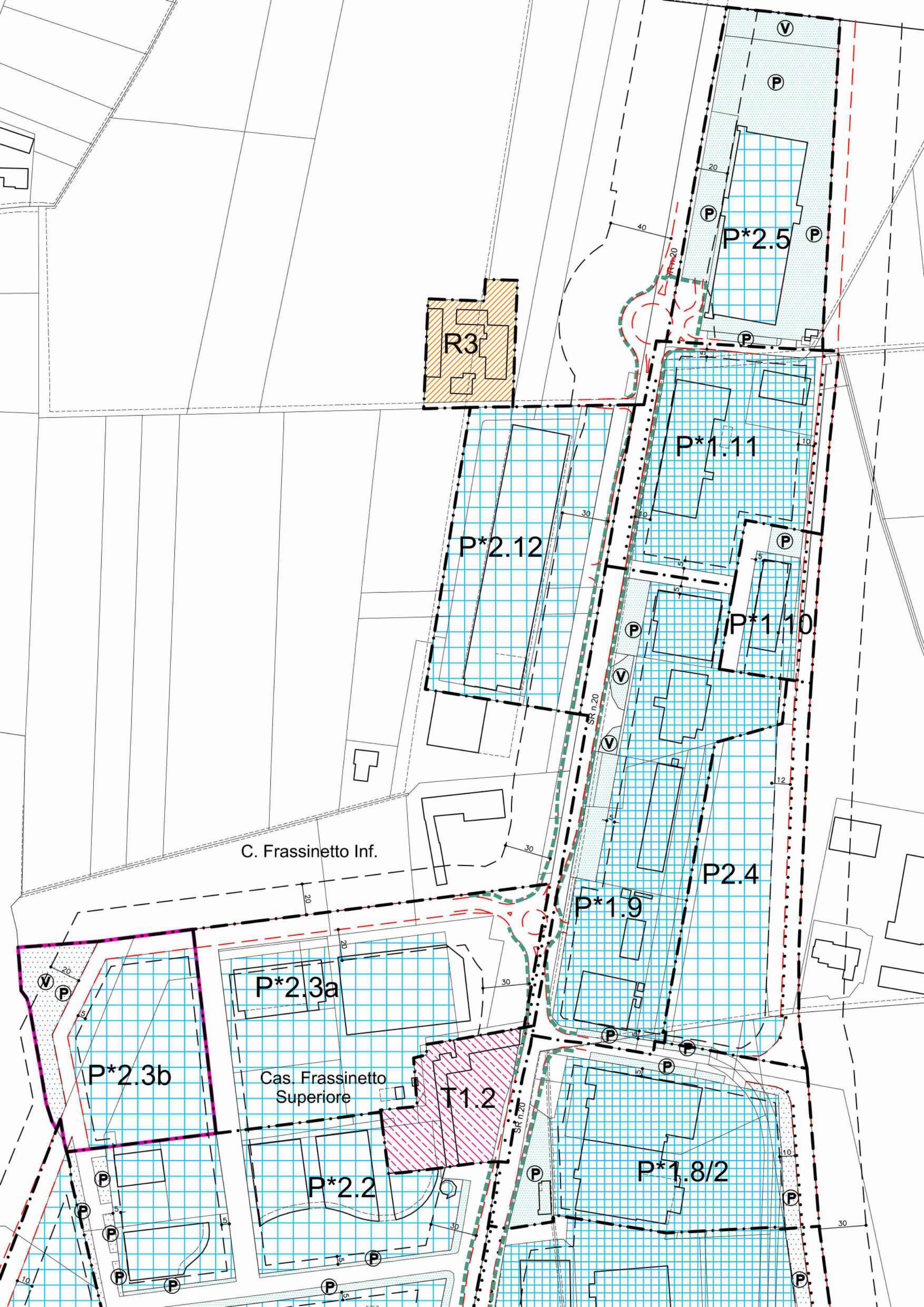


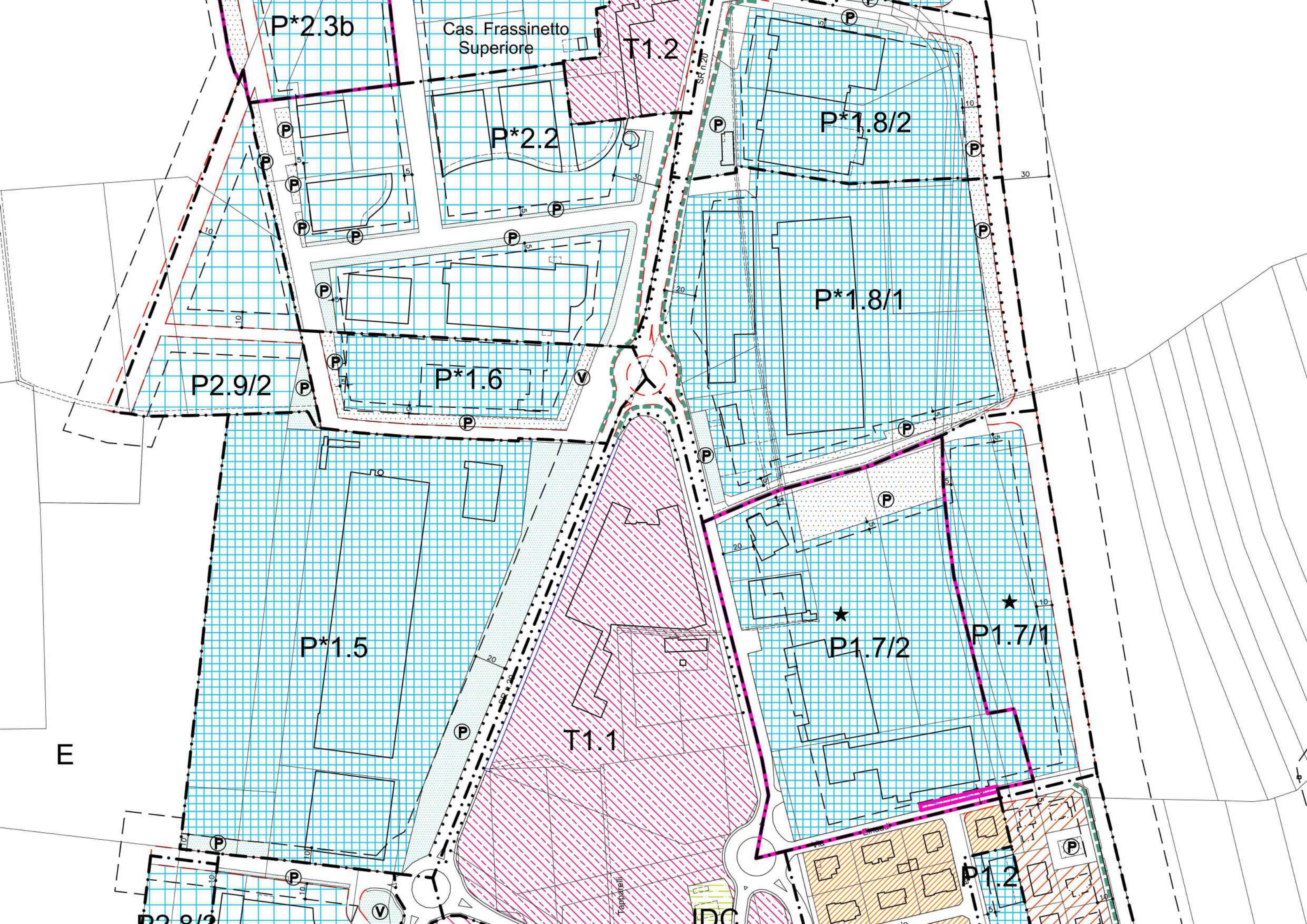


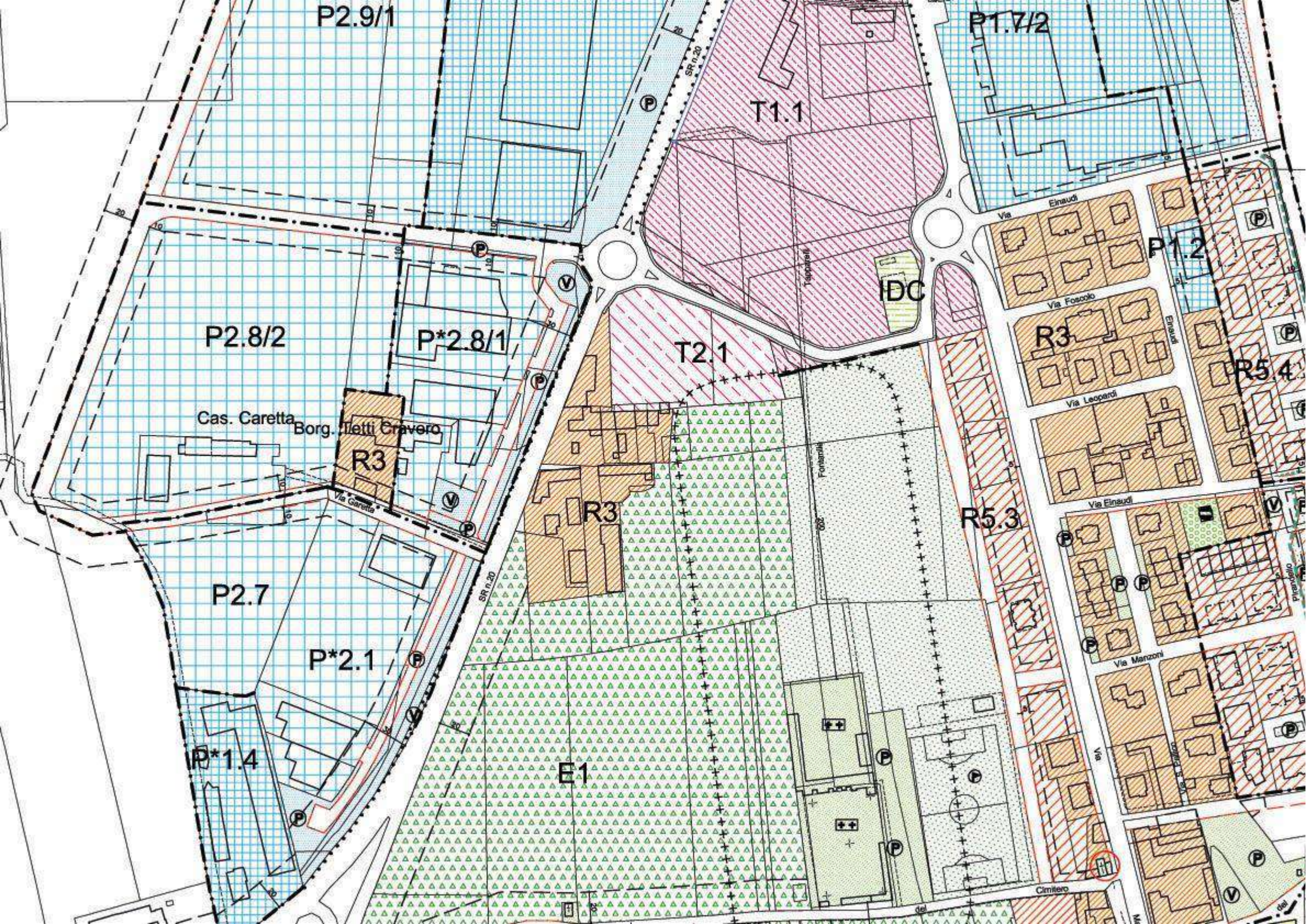


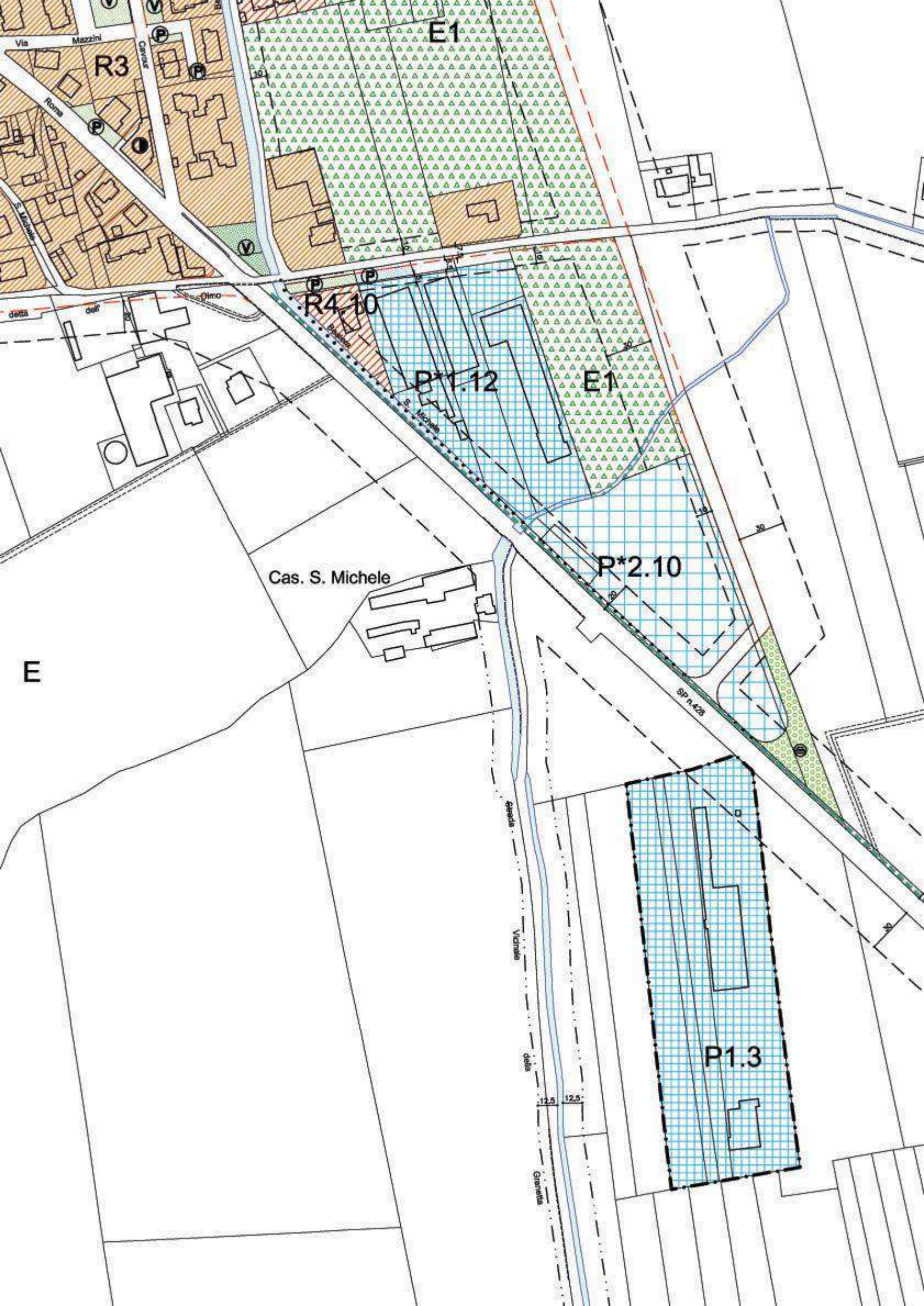
2) Aree a prevalente destinazione produttiva **P**

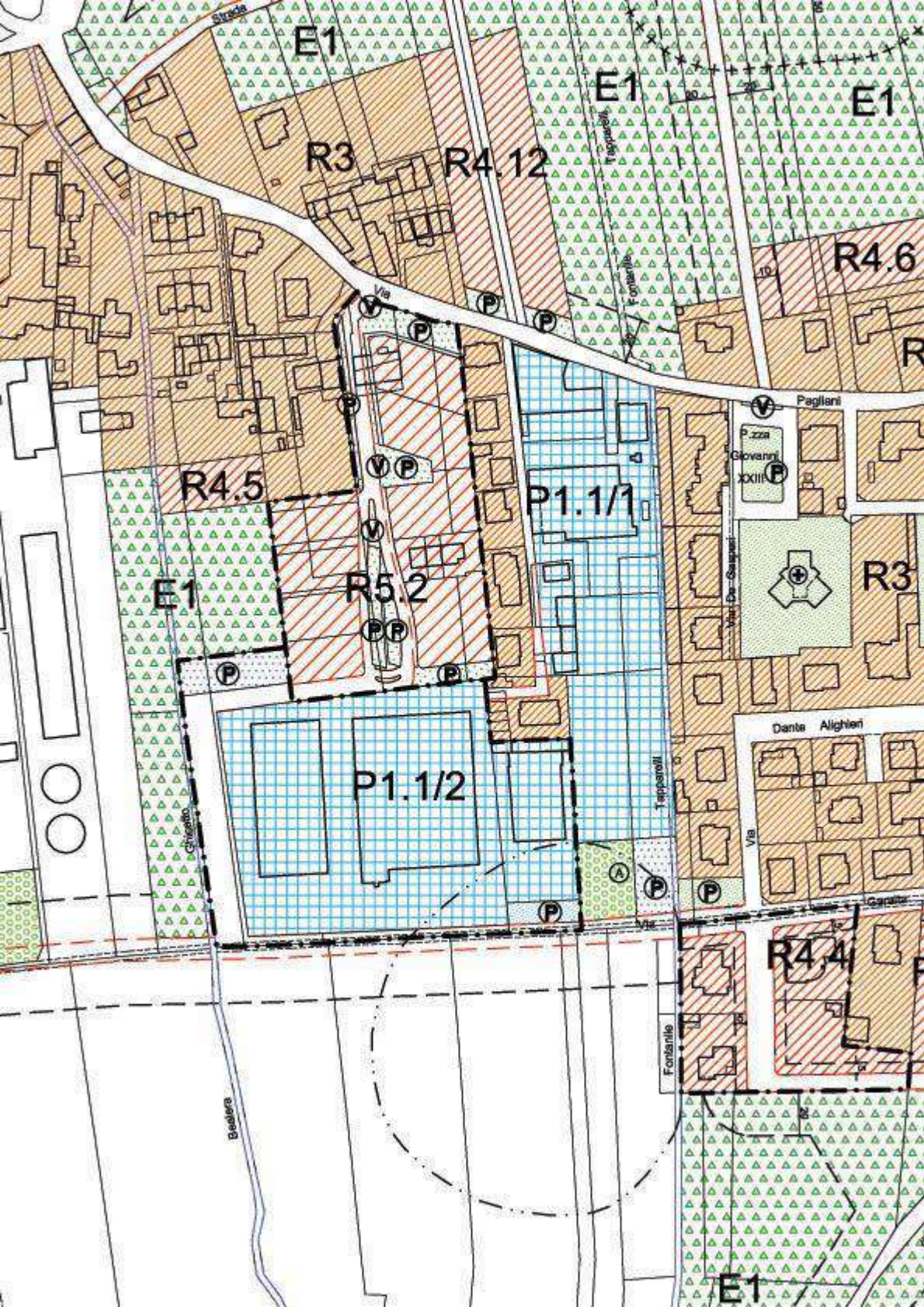
3) Aree a prevalente destinazione commerciale terziaria **P* T**

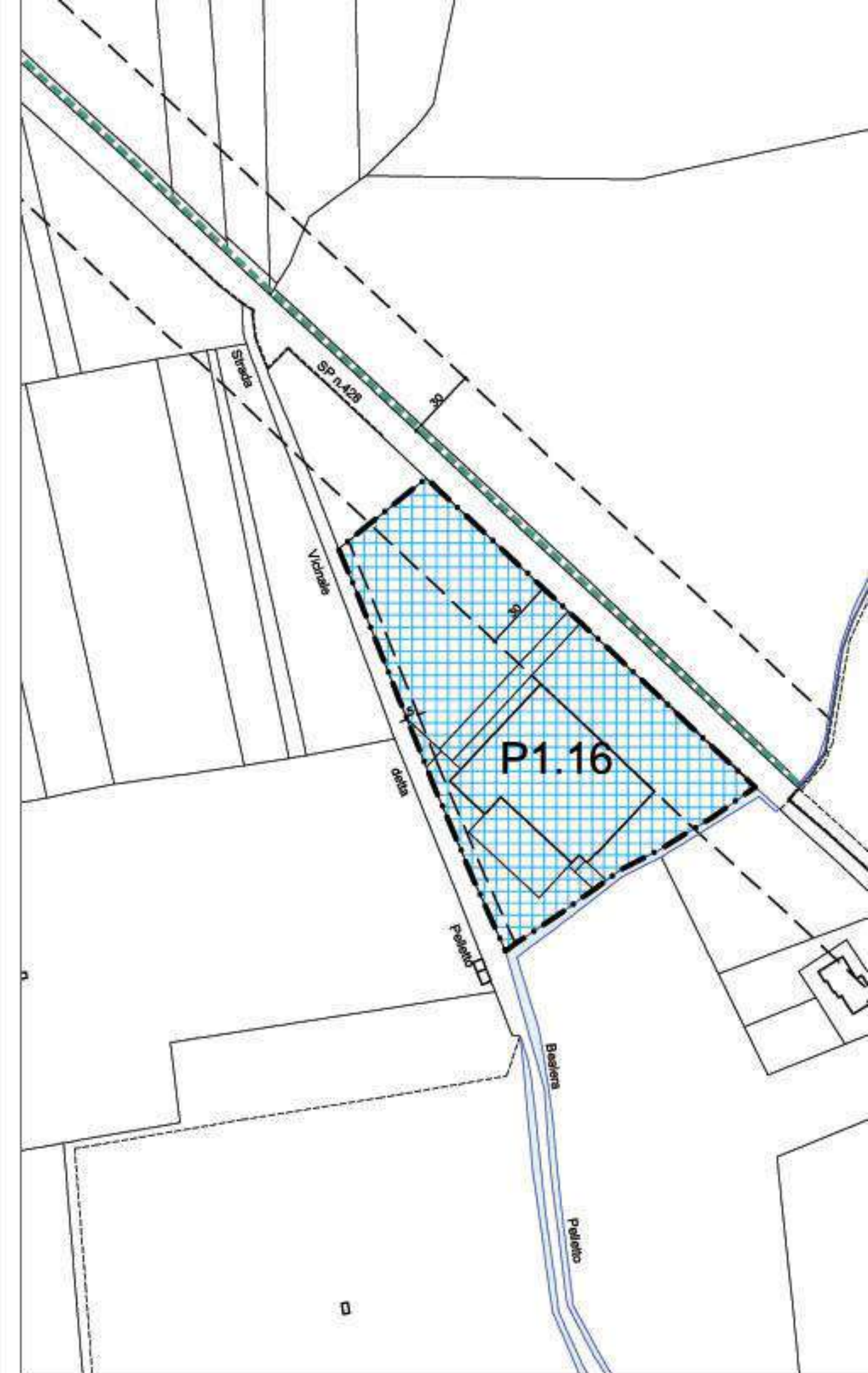


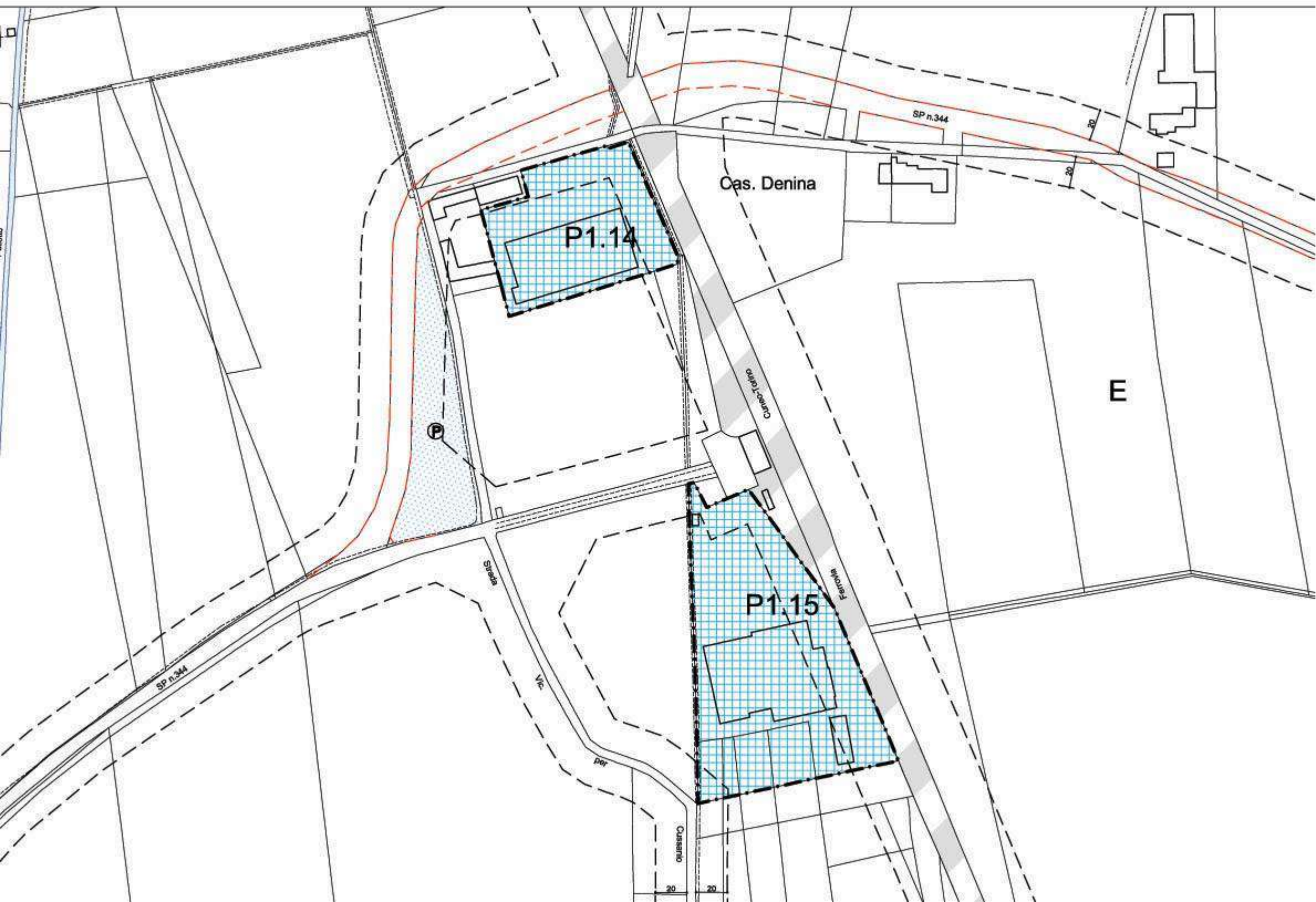


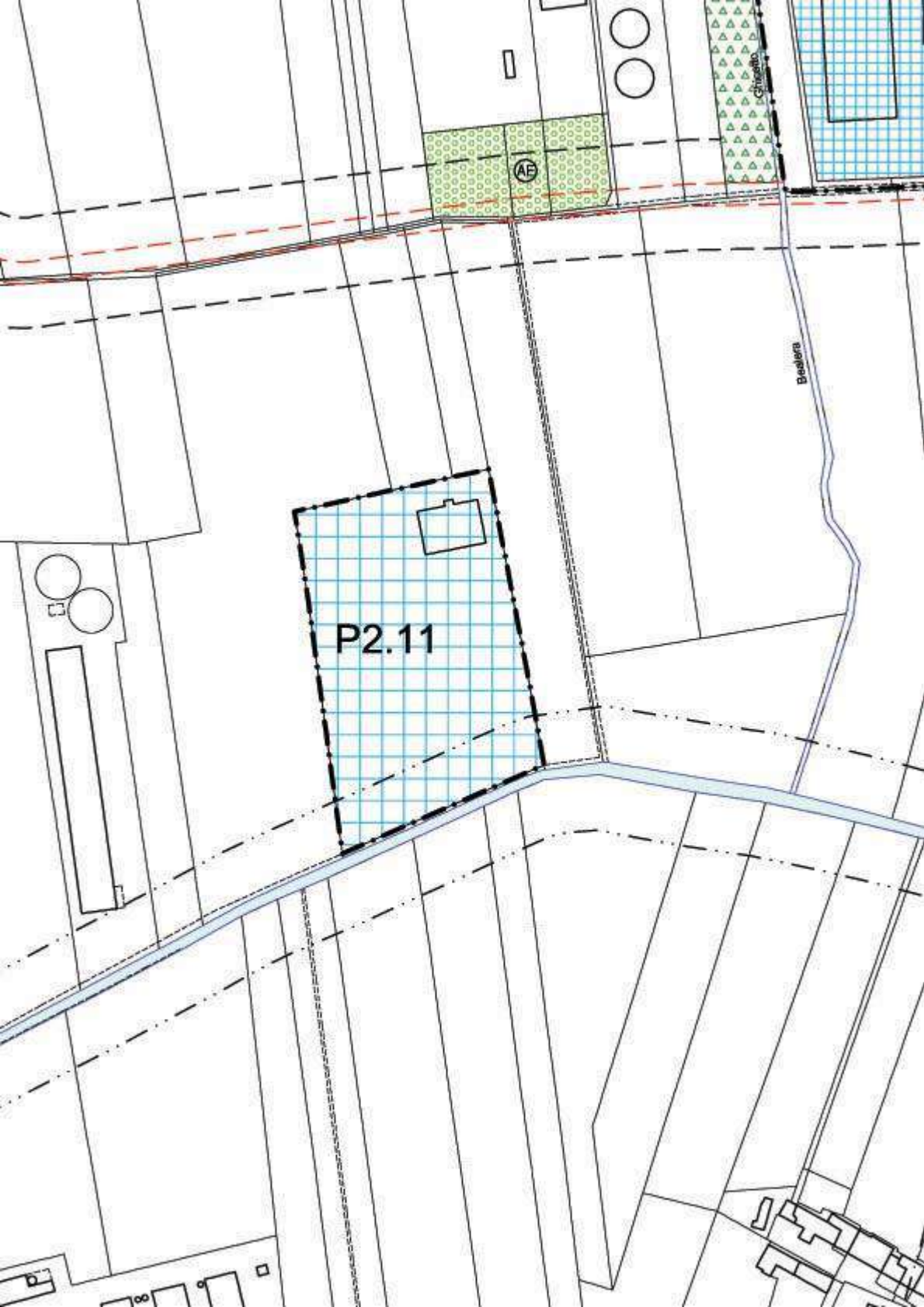












| | | 1) | | 1) | | | | | | | |
|---|---------|--------|--------|-------|-------|--------|-------|----------------|--|--|--|
| | | R 0 | R 1 | R 2.1 | R 2.2 | R 2.3 | R 2.4 | R 3 | | | |
| superficie territoriale | mq. | 30.670 | 41.640 | 1.360 | 1.750 | 7.320 | 1.100 | 433.002 | | | |
| superficie destinata alla viabilità | mq. | 5.110 | 6.940 | 250 | 100 | 510 | 0 | 67.703 | | | |
| superficie inedificabile | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| spazi pubblici previsti: a | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.700 | | | |
| b | mq. | 11.230 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.975 | | | |
| c | mq. | 1.160 | 0 | 0 | 0 | 560 | 0 | 18.890 | | | |
| d | mq. | 1.250 | 750 | 0 | 0 | 475 | 0 | 9.458 | | | |
| <i>totale</i> | mq. | 13.640 | 750 | 0 | 0 | 1.035 | 0 | 44.023 | | | |
| superficie fondiaria complessiva | mq. | 11.920 | 33.950 | 1.110 | 1.650 | 5.775 | 1.100 | 321.276 | | | |
| superficie fondiaria compromessa | mq. | 11.920 | 33.950 | 0 | 0 | 0 | 0 | 321.276 | | | |
| superficie fondiaria libera | mq. | 0 | 0 | 1.110 | 1.650 | 5.775 | 1.100 | 0 | | | |
| volume complessivo esistente | mc. | 49.600 | 52.300 | 0 | 0 | 2.350 | 0 | 448.410 | | | |
| densità fondiaria esistente | mc./mq. | 4,1 | 1,54 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,396 | | | |
| densità fondiaria prevista | mc./mq. | 0 | 0 | 3 | 2,5 | 2,95 | 4,09 | 0 | | | |
| volume in progetto | mc. | 0 | 0 | 3.330 | 4.125 | 14.650 | 4.500 | 0 | | | |
| totale volume realizzabile in zona | mc. | 49.600 | 52.300 | 3.330 | 4.125 | 17.000 | 4.500 | 448.410 | | | |
| cap. res. attuale: permanente | nr. ab. | 80 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.461 | | | |
| turistica reale | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| turistica teorica | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| in p.l. albergh. | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| cap. residenziale aggiuntiva | nr. ab. | 0 | 0 | 33 | 41 | 170 | 45 | 0 | | | |
| cap. res. compl. teorica prev. | nr. ab. | 80 | 100 | 33 | 41 | 170 | 45 | 1.461 | | | |
| densità territoriale | mc./mq. | 1,6 | 1,25 | 0 | 0,00 | 2,33 | 4,09 | 1,035 | | | |
| rapporto di copertura | % | es. | es. | 55 | 45 | 45 | 50 | es. | | | |
| altezza massima | ml. | es. | es. | 10,5 | 10,5 | 13,5 | 10,5 | es. | | | |
| nr. piani abitabili | nr. | es. | es. | 3 | 3 | 4 | 3 | es. | | | |
| | | | | d) | | | | | | | |
| modalità di intervento | | DIR | DIR | P.P. | P.P. | S.U.E. | C.C. | DIR | | | |
| rif. prescrizioni norme di attuazione | art. | 11 | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 14 | | | |
| destinazione (rif. norme di attuazione) | art. | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | | | |

| | | R 4.1/A | R 4.1/B | R 4.2 | R 4.3 | R 4.4 | R 4.5 | R 4.6 | R 4.7 | | R 4.9 |
|---|-------------------|----------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|--|-------|
| superficie territoriale | mq. | 1.273 | 2.227 | 700 | 1.200 | 6.470 | 1.100 | 2.500 | 4.379 | | 1.060 |
| superficie destinata alla viabilità | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.640 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| superficie inedificabile | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| spazi pubblici previsti: | a | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| | b | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| | c | mq. | 0 | 515 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| | d | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 | | 0 |
| <i>totale</i> | mq. | 285 * | 515 a) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 b) | | 0 |
| superficie fondiaria complessiva | mq. | 988 | 1.712 | 700 | 1.200 | 4.830 | 1.100 | 2.500 | 4.179 | | 1.060 |
| superficie fondiaria compromessa | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| superficie fondiaria libera | mq. | 988 | 1.712 | 700 | 1.200 | 4.830 | 1.100 | 2.500 | 4.179 | | 1.060 |
| volume complessivo esistente | mc. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| densità fondiaria esistente | mc./mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| densità fondiaria prevista | mc./mq. | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0,8 | 0 | | 1 |
| volume in progetto | mc. | 1.018 | 1.782 | 700 | 1.200 | 5.680 | 1.100 | 2.000 | 3.520 | | 1.060 |
| totale volume realizzabile in zona | mc. | 1.018 | 1.782 | 700 | 1.200 | 5.680 | 1.100 | 2.000 | 3.520 | | 1.060 |
| cap. res. attuale: | permanente | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| | turistica reale | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| | turistica teorica | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| | in p.l. albergh. | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| cap. residenziale aggiuntiva | nr. ab. | 10 | 18 | 7 | 12 | 56 | 11 | 20 | 35 | | 11 |
| cap. res. compl. teorica prev. | nr. ab. | 10 | 18 | 7 | 12 | 56 | 11 | 20 | 35 | | 11 |
| densità territoriale | mc./mq. | 0,8 | 0,8 | 0 | 0 | 0,88 | 0 | 0 | 0,804 | | 0 |
| rapporto di copertura | % | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | | 40 |
| altezza massima | ml. | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | | 8 |
| nr. piani abitabili | nr. | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | 3 |
| modalità di intervento | | DIR | PCC | DIR | DIR | DIR | DIR | DIR | S.U.E. | | DIR |
| rif. prescrizioni norme di attuazione | art. | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | | 15 |
| destinazione (rif. norme di attuazione) | art. | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | | 10 |

* In sede di rilascio del P. di Costruire è fatto obbligo della monetizzazione della quantità di standard pubblici indicati in tabella

| | | R 4.10 | R 4.11 | R 4.12 | R 4.13 | | | | | | |
|---|---------|--------|--------|--------|--------|--|--|--|--|--|--|
| superficie territoriale | mq. | 1.920 | 3.170 | 6.140 | 2.850 | | | | | | |
| superficie destinata alla viabilità | mq. | 0 | 0 | 1.040 | 0 | | | | | | |
| superficie inedificabile | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| spazi pubblici previsti: a | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| b | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| c | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| d | mq. | 0 | 0 | 420 | 0 | | | | | | |
| <i>totale</i> | mq. | 0 | 0 | 420 | 0 | | | | | | |
| | | | | a) | | | | | | | |
| superficie fondiaria complessiva | mq. | 1.920 | 3.170 | 4.680 | 2.850 | | | | | | |
| superficie fondiaria compromessa | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| superficie fondiaria libera | mq. | 1.920 | 3.170 | 4.680 | 2.850 | | | | | | |
| volume complessivo esistente | mc. | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| densità fondiaria esistente | mc./mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| densità fondiaria prevista | mc./mq. | 0,8 | 0,8 | 0 | 0,8 | | | | | | |
| volume in progetto | mc. | 1.536 | 2.536 | 6.140 | 2.280 | | | | | | |
| totale volume realizzabile in zona | mc. | 1.536 | 2.536 | 6.140 | 2.280 | | | | | | |
| cap. res. attuale: permanente | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| turistica reale | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| turistica teorica | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| in p.l. albergh. | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| cap. residenziale aggiuntiva | nr. ab. | 15 | 25 | 61 | 23 | | | | | | |
| cap. res. compl. teorica prev. | nr. ab. | 15 | 25 | 61 | 23 | | | | | | |
| densità territoriale | mc./mq. | 0 | 0 | 1 | 0 | | | | | | |
| rapporto di copertura | % | 40 | 40 | 40 | 40 | | | | | | |
| altezza massima | ml. | 8 | 8 | 8 | 8 | | | | | | |
| nr. piani abitabili | nr. | 3 | 3 | 3 | 3 | | | | | | |
| modalità di intervento | | DIR | DIR | C.C. | DIR | | | | | | |
| rif. prescrizioni norme di attuazione | art. | 15 | 15 | 15 | 15 | | | | | | |
| destinazione (rif. norme di attuazione) | art. | 10 | 10 | 10 | 10 | | | | | | |

2)

| | | R 5.1 | R 5.2 | R 5.3 | R 5.4 | R 5.5 | R 5.6 | R 5.7 | R 5.8 | | |
|---|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--|--|
| superficie territoriale | mq. | 52.100 | 11.572 | 13.395 | 14.470 | 21.050 | 4.100 | 6.725 | 13.840 | | |
| superficie destinata alla viabilità | mq. | 9.550 | 1.560 | 2.740 | 5.670 | 3.402 | 590 | 720 | 2.330 | | |
| superficie inedificabile | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| spazi pubblici previsti: a | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| b | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| c | mq. | 5.200 | 0 | 1.335 | 0 | 2.520 | 0 | 1.000 | 1.890 | | |
| d | mq. | 1.040 | 1.750 | 270 | 300 | 1.680 | 200 | 490 | 1.600 | | |
| <i>totale</i> | mq. | 6.240 | 1.750 | 1.605 | 300 | 4.200 | 200 | 1.490 | 3.490 | | |
| | | c) | c) | c) | b) | | b) | a) | a) | | |
| superficie fondiaria complessiva | mq. | 36.310 | 8.262 | 9.050 | 8.500 | 13.448 | 3.310 | 4.515 | 8.020 | | |
| superficie fondiaria compromessa | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| superficie fondiaria libera | mq. | 36.310 | 8.262 | 9.050 | 8.500 | 13.448 | 3.310 | 4.515 | 8.020 | | |
| volume complessivo esistente | mc. | 0 | 2.590 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| densità fondiaria esistente | mc./mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| densità fondiaria prevista | mc./mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| volume in progetto | mc. | 41.680 | 6.320 | 10.716 | 11.576 | 16.840 | 3.280 | 5.380 | 11.072 | | |
| totale volume realizzabile in zona | mc. | 41.680 | 8.910 | 10.716 | 11.576 | 16.840 | 3.280 | 5.380 | 11.072 | | |
| cap. res. attuale: permanente | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| turistica reale | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| turistica teorica | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| in p.l. albergh. | nr. ab. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| cap. residenziale aggiuntiva | nr. ab. | 416 | 89 | 107 | 115 | 168 | 33 | 54 | 110 | | |
| cap. res. compl. teorica prev. | nr. ab. | 416 | 89 | 107 | 115 | 168 | 33 | 54 | 110 | | |
| densità territoriale | mc./mq. | 0,8 | 0,77 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | | |
| rapporto di copertura | % | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | | |
| altezza massima | ml. | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | | |
| nr. piani abitabili | nr. | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | |
| modalità di intervento | | DIR | S.U.E. | S.U.E. | DIR | S.U.E. | DIR | S.U.E. | S.U.E. | | |
| rif. prescrizioni norme di attuazione | art. | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | | |
| destinazione (rif. norme di attuazione) | art. | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | | |

| | | P 1.1/1 | P 1.1/2 | P 1.2 | P 1.3 | P * 1.4 | P * 1.5 | P * 1.6 | P 1.7/1 | P 1.7/2 | P * 1.8/1 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|-------|--------|---------|---------|---------------|-------------------|----------------|-----------|
| superficie territoriale | mq. | 13.142 | 19.304 | 1.590 | 17.457 | 7.919 | 57.628 | 12.950 | 14.812 | 35.233 | 39.320 |
| superficie destinata alla viabilità | mq. | 0 | 620 | 0 | 0 | 0 | 2.293 | 3.818 | 3.033 | 3.348 | 4.650 |
| spazi pubblici - parcheggi | mq. | 1.517 | 330 | 0 | 0 | 622 | 7.312 | 1.400 | 1.050 | 5.385 | 3.150 |
| spazi pubblici - verde | mq. | 680 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 400 | 0 | 0 | 0 |
| spazi pubblici - <i>totale</i> | mq. | 2.197 | 330 | 0 | 0 | 622 | 7.312 | 1.800 | 1.050 | 5.385 | 3.150 |
| superficie fondiaria | mq. | 10.945 | 18.354 | 1.590 | 17.457 | 7.297 | 48.023 | 7.332 | 10.729 | 26.500 | 31.520 |
| superficie coperta esistente | mq. | 3.120 | 4.755 | 530 | 2.165 | 3.150 | 13.111 | 0 | 0 | 5.150 | 14.515 |
| superficie utile lorda esistente | mq. | 3.800 | 4.755 | 530 | 2.165 | 3.475 | 13.846 | 0 | 0 | 5.687 | 14.850 |
| rapporto di copertura in progetto | % | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| utilizzazione fondiaria in progetto | mq./mq. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| modalità di intervento | | DIR (1) | DIR (1) | DIR | DIR | DIR | P.C.C. | S.U.E. | S.U.E. (2) | DIR (2) | DIR |
| nr. piani abitabili | nr. | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| altezza fuori terra | m. | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 |

(1) Gli interventi sono soggetti a concessione convenzionata nella quale si deve prevedere la dismissione delle aree pubbliche topograficamente individuate.

(2) In sede di primo intervento edificatorio interessante i mappali 48, 263, 264 del Fg.4 ricadendo in ambito P1.7/2 dovranno essere, mediante permesso di costruire convenzionato, reperite e realizzate le aree a standard pubblico cartograficamente indicate (mq. 3.211 di parcheggio). Tale quantità soddisfa sia la quota di standard richiesta per l'edificazione dei mappali richiamati posti in ambito P1.7/2, sia quota parte di quelli afferenti alla zona P1.7 /1 (come da P.R.G. ante V.P.20) per la quale rimane da reperire e realizzare mediante S.U.E. la quantità indicata in tabella di zona.

| | | P * 1.8/2 | P * 1.9 | P * 1.10 | P * 1.11 | P * 1.12 | P 1.13 | P 1.14 | P 1.15 | P 1.16 | P * 2.1 |
|-------------------------------------|---------|-----------|---------|----------|----------|----------|----------|--------|--------|--------|---------|
| superficie territoriale | mq. | 18.500 | 26.713 | 3.240 | 13.850 | 15.680 | 39.150 | 9.290 | 13.489 | 14.375 | 21.140 |
| superficie destinata alla viabilità | mq. | 2.100 | 2.492 | 480 | 450 | 1.120 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.500 |
| spazi pubblici - parcheggi | mq. | 1.500 | 3.879 | 0 | 600 | 1.500 | 3.560 | 0 | 0 | 1.315 | 2.114 |
| spazi pubblici - verde | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.114 |
| spazi pubblici - <i>totale</i> | mq. | 1.500 | 3.879 | 0 | 600 | 1.500 | 3.560 | 0 | 0 | 1.315 | 4.228 |
| superficie fondiaria | mq. | 14.900 | 20.342 | 2.760 | 12.800 | 13.060 | 35.590 | 9.290 | 13.489 | 13.060 | 15.412 |
| superficie coperta esistente | mq. | 4.800 | 5.760 | 970 | 3.200 | 3.230 | 7.800 | 3.600 | 3.150 | 4.000 | 3.000 |
| superficie utile lorda esistente | mq. | 5.100 | 6.100 | 970 | 3.200 | 3.230 | 7.800 | 3.600 | 3.150 | 4.000 | 3.000 |
| rapporto di copertura in progetto | % | 65 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 40 | 50 |
| utilizzazione fondiaria in progetto | mq./mq. | 1,5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,4 | 1 |
| modalità di intervento | | DIR | DIR | DIR | DIR | DIR | C.C. (1) | DIR | DIR | DIR | DIR |
| nr. piani abitabili | nr. | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| altezza fuori terra | m. | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 |

(1) La C.C. si intende relativa agli interventi in ampliamento rispetto alle previsioni previgenti.

| | | P * 2.2 | P *2.3a | P *2.3b | P 2.4 | P * 2.5 | P 2.6 | P 2.7 | P * 2.8/1 | P 2.8/2 | P 2.8/3 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|--------|--------|-----------|---|---------|
| superficie territoriale | mq. | 39.280 | 25.234 | 14.269 | 17.607 | 19.800 | 17.830 | 10.180 | 19.100 | Area stralciata con Variante Parziale n. 18 | 5.696 |
| superficie destinata alla viabilità | mq. | 4.000 | 5.293 | 2.121 | 2.908 | 1.760 | 1.012 | 650 | 2.200 | | 281 |
| spazi pubblici - parcheggi | mq. | 6.400 | 2.524 | 1.265 | 1.928 | 1.980 | 978 | 1.018 | 1.910 | | 614 |
| spazi pubblici - verde | mq. | 1.500 | 2.523 | 1.265 | 1.928 | 1.980 | 1.573 | 1.018 | 1.910 | | 614 |
| spazi pubblici - <i>totale</i> | mq. | 7.900 | 5.047 | 2.530 | 3.856 | 3.960 | 2.551 | 2.036 | 3.820 | | 1.228 |
| superficie fondiaria | mq. | 27.380 | 14.894 | 9.618 | 10.843 | 14.080 | 14.267 | 7.494 | 13.080 | | 4.187 |
| superficie coperta esistente | mq. | 4.830 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| superficie utile lorda esistente | mq. | 4.830 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| rapporto di copertura in progetto | % | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | | 50 |
| utilizzazione fondiaria in progetto | mq./mq. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 |
| modalità di intervento | | DIR | DIR | PCC | S.U.E. | DIR | PCC | S.U.E. | DIR | | PCC |
| nr. piani abitabili | nr. | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 | | 2 |
| altezza fuori terra | m. | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 12 | 9,5 | 9,5 | | 9,5 |

| | | P 2.9/1 | P 2.9/2 | P * 2.10 | P 2.11 | P * 2.12 | | T 1.1 | T 1.2 | T 2.1 | |
|-------------------------------------|---------|---|---------|----------|--------|----------|--|--------|-------|--------|--|
| superficie territoriale | mq. | Area stralciata con Variante Parziale n. 18 | 15.500 | 12.953 | 13.780 | 19.758 | | 47.400 | 5.880 | 6.500 | |
| superficie destinata alla viabilità | mq. | | 2.900 | 0 | 0 | 2.800 | | 0 (1) | 0 | 0 | |
| spazi pubblici - parcheggi | mq. | | 3.100 | 2.572 | 2.756 | 3.960 | | 0 (1) | 0 | 1.300 | |
| spazi pubblici - verde | mq. | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 (1) | 0 | 0 | |
| spazi pubblici - <i>totale</i> | mq. | | 3.100 | 2.572 | 2.756 | 3.960 | | 0 (1) | 0 | 1.300 | |
| superficie fondiaria | mq. | | 9.500 | 10.381 | 11.024 | 12.998 | | 0 (1) | 5.880 | 5.200 | |
| superficie coperta esistente | mq. | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 7.500 | 2.300 | 0 | |
| superficie utile lorda esistente | mq. | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 11.500 | 3.200 | 0 | |
| rapporto di copertura in progetto | % | | 50 | 50 | 50 | 55 | | 50 | es. | 40 | |
| utilizzazione fondiaria in progetto | mq./mq. | | 1 | 1 | 1 | 1,5 | | 1 | es. | 1 | |
| modalità di intervento | | | S.U.E. | S.U.E. | DIR | DIR | | P.C.C. | DIR | S.U.E. | |
| nr. piani abitabili | nr. | | 2 | 2 | 2 | 2 | | 2 | es. | 3 | |
| altezza fuori terra | m. | | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | | 9,5 | es. | 10,5 | |

(1) da determinarsi in sede di P.C.C. nel rispetto dell'art. 33bis delle N. di A.