

Allegato alla deliberazione della Giunta
Comunale n. 8 del 3.12.2014

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

Il territorio di Barni è stato suddiviso nei seguenti ambiti urbanistici:

- Aree residenziali di completamento C1;
- Aree residenziali di completamento C2;
- Aree residenziali di espansione C3;
- Aree D1 – produttive di completamento;
- Aree D2 – terziarie di completamento.

Le AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO C1 sono caratterizzate da aree con la presenza di edifici con destinazione d'uso prevalente a residenza.

Le aree libere indicate nell'azonamento con apposita simbologia (*) hanno un indice di edificabilità pari a 1,00 mc/mq.

Le AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO C2 sono caratterizzate da aree con la presenza di edifici con destinazione d'uso prevalente a residenza.

Le aree libere indicate nell'azonamento con apposita simbologia (*) hanno un indice di edificabilità pari a 0,80 mc/mq.

Le AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO C3 sono destinate agli insediamenti di nuova formazione con destinazione d'uso prevalente a residenza.

Gli interventi ammessi sono per la sistemazione delle aree per la formazione di edifici ed attrezzature e sono subordinati all'approvazione di un P.A. di iniziativa pubblica o privata.

Le AREE PRODUTTIVE si distinguono in due tipologie differenti:

- D1: produttiva di completamento;
- D2: terziario di completamento.

Le aree D1 comprendono aree caratterizzate dalla presenza di edifici con destinazione d'uso prevalente ad attività produttive-industriali e artigianali; hanno un indice di edificabilità pari a 2,00 mc/mq con un rapporto di copertura massimo del 50%.

I terreni in zona D2 comprendono aree caratterizzate dalla presenza di edifici con destinazione d'uso prevalente ad attività terziarie-ricettive, direzionali e commerciali; hanno un indice di edificabilità pari a 2,50 mc/mq con un rapporto di copertura massimo del 50%.

Nel P.R.G. vigente non esistono aree libere in zona D1 e D2, pertanto non vengono prestabiliti i valori minimi di mercato per dette zone.

ACCERTAMENTO AREE FABBRICABILI

Oggetto: Ambiti del P.R.G. e Fogli di mappa interessati per l'accertamento annualità 2015

DESTINAZIONE AMBITI P.R.G.	IND. FABB	RAPP. COP. %	TIPOLOGIA DI INTERVENTO
ZONA C1	1,00	40	
ZONA C2	0,80	40	
ZONA C3			P.A.

Come previsto dal Decreto Legislativo n. 504 del 1992, per l'individuazione dei Valori Medi di Comune Commercio delle aree fabbricabili sono state adottate le seguenti modalità e procedura:

- a) Ricerca informazioni verbali e consulenze da tecnici professionisti della zona che operano nel campo specifico;
- b) Verifica presso le agenzie immobiliari locali e dei paesi limitrofi dei valori medi di contrattazione di aree dalle medesime caratteristiche;
- c) Considerazioni tecniche atte a valutare:
 - d/1) la classe demografica del Comune;
 - d/2) l'indice di edificabilità degli ambiti e/o dei singoli lotti;
 - d/3) il mercato edilizio della zona;
 - d/4) parametri dell'ubicazione dell'area (popolazione dell'abitato e ubicazione dell'area) caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'ambito o del singolo lotto edificabile;
 - d/5) sviluppo in superficie dell'ambito o del singolo lotto e regolarità della forma dei lotti edificabili;
 - d/6) analisi della morfologia del terreno atta ad individuare la necessità di eseguire opere complementari al fine dello sfruttamento edificatorio dell'appezzamento;
- d) La destinazione d'uso dell'ambito urbanistico e/o dei singoli lotti (CONCESSIONE SINGOLA E P.R. PREVENTIVO);
- e) Costo medio €/mc come determinato dal Ministero dei Lavori Pubblici mediante decreto Ministeriale e successiva pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale;

VALORI MEDI DI COMUNE COMMERCIO

ZONA P.R.G.C.	DESTINAZIONE P.R.G.C.	ANNUALITA'	VALORE CONGRUO €/MQ
ZONA C1	Residenziale di completamento	2015	60,00
ZONA C2	Residenziale di completamento	2015	50,00
ZONA C3	Residenziale di espansione a P.A.	2015	35,00

**IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA**
f.to **Mauro CAPRANI**