

Note per la compilazione:

Nell'istanza vanno motivate le cause che possono condurre ad una valutazione differente da quella adottata: si tratta di condizioni che rendono l'area non assimilabile allo standard ed i cui vincoli non sono contemplati nel documento di studio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 157/1993 e successive deliberazioni ad integrazione:

- a) n. 65/2004, deliberazione di Consiglio che introduce la rettifica di alcune schede di valutazione precedentemente adottate e ulteriori casistiche specifiche;
- b) n. 270/2004, deliberazione di Giunta che introduce la definizione di ulteriori casistiche specifiche, anche in termini di coefficienti di abbattimento da applicare ai valori dello studio, a seguito di lavori di Conferenza;
- c) n.80/2008, deliberazione di Consiglio che introduce l'applicazione dei coefficienti di rivalutazione dal 01/01/2008;
- d) n. 318/2013, deliberazione di Giunta che introduce l'applicazione di un coefficiente di abbattimento specifico per le aree interessate dal solo PSC, a seguito di approfondimento trattato in Conferenza.

La descrizione della natura del/i vincolo/i, sinora non preso/i in considerazione per la determinazione del valore di riferimento specifico, può essere esposta con il supporto degli elaborati grafici e della documentazione fotografica ritenuti rilevanti.

Per le aree ad edificabilità diretta (vedi RUE) sono sempre applicabili i coefficienti di riduzione approvati da Consiglio e Giunta:

- 5% per posizione svantaggiata dell'area (seconda fila, lotto intercluso, ecc);
- 5% per forma irregolare dell'area;
- 10% per dimensione inferiore al lotto minimo di riferimento definito dalle norme tecniche del RUE per la specifica destinazione urbanistica;
- 15% per collocazione in una delle aree suburbane individuate dalla delibera n. 270/2004;
- 45% per le aree suscettibili ad urbanizzazione e non ancora attuata aventi destinazione residenziale;
- 38% per le aree suscettibili ad urbanizzazione e non ancora attuata aventi destinazione terziario/produttiva.

Per le aree inserite dentro a comparti di previsione (vedi Poc) sono sempre applicabili i coefficienti di riduzione approvati da Consiglio e Giunta:

- 15% per collocazione in una delle aree suburbane individuate dalla delibera n. 270/2004;
- 5% per elevato numero di ditte titolari di aree interne al comparto (n. ≥ 5 unità);
- da 1% a 36% di riduzione progressiva in base alla quota di edilizia convenzionata presente nel comparto, così come da scaglioni individuati nella delibera n.270/2004;
- 25% per aree interessate da interventi pubblici.

Per le aree precedentemente inserite nel PSC e nel POC/RUE e successivamente solo nel PSC, in virtù degli esiti del bando ad evidenza pubblica precedente all'adozione del POC 2013 e/o su istanza di parte, è applicabile la seguente riduzione ai sensi della Delibera di Giunta n. 318/2013:

- 60% per incertezza nei tempi e nei modi di attuazione.

Possono essere suscettibili di diversa valutazione le aree che:

- pur essendo direttamente edificabili, ricadono interamente o parzialmente (e per una superficie la cui incidenza è rilevante sulla potenzialità edificatoria complessiva) in vincoli di inedificabilità assoluta per prossimità ad infrastrutture o vincoli naturali.

