



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 235 DEL 27-10-2020**

**OGGETTO: VALORI MEDI ORIENTATIVI PER LE AREE EDIFICABILI A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE – ANNO 2020.**

L'anno **DUEMILAVENTI** e questo giorno **VENTISETTE** del mese di **OTTOBRE**, alle ore **10:30** nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è legalmente riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede la seduta **ORESTE GIURLANI** nella sua qualità di **SINDACO** e sono rispettivamente presenti e assenti i signori:

			<b>presenti</b>	<b>assenti</b>
1.	<b>GIURLANI ORESTE</b>	SINDACO	<b>X</b>	
2.	<b>GUIDI GUJA</b>	VICE SINDACO	<b>X</b>	
3.	<b>MORELLI ALDO</b>	ASSESSORE ANZIANO		<b>X</b>
4.	<b>BELLANDI FABIO</b>	ASSESSORE	<b>X</b>	
5.	<b>GLIORI ANNALENA</b>	ASSESSORE	<b>X</b>	
6.	<b>GROSSI FIORELLA</b>	ASSESSORE		<b>X</b>

Assiste il **SEGRETARIO GENERALE Dr. GIUSEPPE ARONICA** incaricato della redazione del presente verbale.

### **IL PRESIDENTE**

constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti all'esame dell'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTO** l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune.

**DATO ATTO** che in data 30/05/2019 con Delibera di C.C. n. 53 è stato adottato il Piano Operativo Comunale, pubblicato sul BURT n. 24 del 12/06/2019;

**RILEVATO** che l'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:

- alla zona territoriale di ubicazione;
- all'indice di edificabilità;
- alla destinazione d'uso consentita;
- agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

VISTO il Regolamento per l'applicazione dell'imposta Municipale Propria approvato, con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 29/09/2020, il quale, all'articolo 4, disciplina le modalità di determinazione del valore per le aree fabbricabili.

**DATO ATTO:**

- che il comune, allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, può determinare periodicamente e per zone omogenee valori orientativi di riferimento delle aree fabbricabili.
- che i contribuenti hanno la facoltà di adeguarsi ai valori deliberati, fermo restando che i medesimi sono considerati valori di indirizzo e non possono limitare il potere di accertamento dell'ufficio qualora siano riscontrati valori di mercato, riportati in atti pubblici, superiori a quelli tabellari.

**VISTE** le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 26 del 15/03/1999 e n. 24 del 24/03/2003 aventi per oggetto "Suddivisione del Territorio Comunale in Microzone";

VISTA la Delibera di G.M. n.275 del 14/10/2014 - Valore aree edificabili 2014 ai fini IMU e TASI; Ritenuto pertanto di procedere ad approvare i valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili, al solo scopo di semplificare gli adempimenti fiscali a carico del contribuente e per meglio orientare l'attività di controllo dell'Ente.

**VALUTATO** di dover adottare il presente provvedimento con immediata eseguibilità, ai sensi del 4° comma dell'art.134 del T.U.E.L. D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in considerazione della natura urgente ed indifferibile per la tempistica con cui deve essere riproposta la richiesta;

**VISTI** i pareri di regolarità tecnica e contabile resi rispettivamente dal Dirigente del Servizio 3 - Gestione del Territorio e dal Dirigente del Servizio 1 – Affari Generali e Gestione delle Risorse, espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 T.U.E.L. D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTO** il vigente statuto comunale;

**VISTO** il D. lgs. 267/2000;

**VISTO** il vigente regolamento di contabilità;

**CON VOTI UNANIMI** palesemente espressi,

### **DELIBERA**

1. Per le motivazioni espresse in narrativa che si citano integralmente trascritte, di approvare, sulla base delle premesse, l' allegato "A" quale parte integrante del presente atto, relativo alle tabelle dei valori orientativi medi delle aree edificabili, ai coefficienti moltiplicatori in base alle zone UTE, agli indici relativi alla suddivisione del territorio in microzone, agli indici divisi per tipologia, ai coefficienti per le limitazioni all'edificabilità, riferiti al Piano Operativo adottato in data 30/05/2019 con Delibera di C.C. n. 53 ;
2. Di riportare la suddivisione del territorio in microzone di cui alla Tavola 1 - Allegato "B" che allegata alla presente provvedimento ne costituisce parte integrante ;
3. Di riportare la suddivisione del territorio in base alle zone UTE di cui alla Tav.2 - Allegato "C" che allegata alla presente ne costituisce parte integrante.
4. Di dichiarare, vista l'urgenza di provvedere per quanto esplicitato in narrativa, a seguito di votazione separata dall'esito **UNANIME, l'immediata eseguibilità** dell'atto ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il presente verbale, previa lettura, è come appresso approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
**ORESTE GIURLANI**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dr. GIUSEPPE ARONICA**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Pescia ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.



# COMUNE DI PESCIA (Provincia di Pistoia)

OGGETTO:

**VALORI MEDI ORIENTATIVI PER LE AREE EDIFICABILI A SEGUITO  
DELL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE –  
ANNO 2020.**

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto sono espressi, ai sensi dell'art. 49 1<sup>^</sup> comma del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico della legge sull'ordinamento degli Enti locali" il seguente parere di Regolarità Tecnica:

**PARERE Favorevole**

EVENTUALI OSSERVAZIONI:

Pescia **23-10-2020**

IL RESPONSABILE  
**Anna Maria Maraviglia**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Pescia ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.



## **COMUNE DI PESCIA (Provincia di Pistoia)**

**OGGETTO: VALORI MEDI ORIENTATIVI PER LE AREE EDIFICABILI A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE – ANNO 2020.**

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto sono espressi, ai sensi dell'art. 49 1<sup>^</sup> comma del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico della legge sull'ordinamento degli Enti locali" il seguente parere di Regolarità Contabile:

**PARERE Favorevole**

EVENTUALI OSSERVAZIONI:

Pescia **26-10-2020**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
Barbara Menini**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Pescia ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.



**COMUNE DI PESCIA**  
**Provincia di Pistoia**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (ART.124 D.LGS N. 267/2000)**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n. 235 del 27-10-2020**

<b>OGGETTO:</b>	<b>VALORI MEDI ORIENTATIVI PER LE AREE EDIFICABILI A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE – ANNO 2020.</b>
-----------------	--

Si certifica che il presente atto viene affisso all'albo pretorio in data **28-10-2020** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 1° comma del D.Lgs 18/8/2000 n. 267.

28-10-2020

**L'incaricato della pubblicazione**  
**MONICA PAGNI**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Pescia ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.



**COMUNE DI PESCIA**  
**Provincia di Pistoia**

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (ART.134 D.LGS N. 267/2000)**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n. 235 del 27-10-2020**

<b>OGGETTO:</b>	<b>VALORI MEDI ORIENTATIVI PER LE AREE EDIFICABILI A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE – ANNO 2020.</b>
-----------------	--

Si certifica l'esecutività della deliberazione di cui all'oggetto, a partire dalla data del **28-10-2020** ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 267/2000:

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3).

Perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4).

28-10-2020

**L'Ufficio di Segreteria**  
**MONICA PAGNI**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Pescia ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.

**DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI ORIENTATIVI DELLE AREE EDIFICABILI**

**Premessa**

Fatto salvo il principio normativo che il valore imponibile, per le aree fabbricabili, è rappresentato dal **valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposizione<sup>1</sup>**, (come confermato dal comma 746 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2020 (L.160 2019). o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi.

Si ritiene opportuno, alla luce dell'adozione del Piano Operativo, procedere all'approvazione di un atto deliberativo per la definizione dei valori **medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili**, al solo scopo di **semplificare gli adempimenti fiscali** a carico del contribuente e per **orientare** l'attività di controllo dell'ente, avendo riguardo ai seguenti elementi:

- alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità,
- alla destinazione d'uso consentita,
- agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione,
- ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

I Contribuenti hanno la facoltà di adeguarsi ai valori deliberati, fermo restando che i medesimi sono considerati **valori di indirizzo** e non possono limitare il potere di accertamento dell'ufficio qualora siano riscontrati valori di mercato, riportati in atti pubblici, superiori a quelli tabellari.

Il valore dell'area edificabile sarà quindi rappresentato dal prodotto tra il valore medio così come definito dalla tabella valori medi ed i coefficienti definiti riguardo a ciascuno degli elementi soprarichiamati dal legislatore (zona territoriale di ubicazione, indice di fabbricabilità/tipologia, e oneri di costruzione del fabbricato e presenza o meno di Concessione Edilizia) applicati di volta in volta a seconda delle caratteristiche dell'area edificabile. Il risultato dovrà essere poi moltiplicato per i mq. che formano l'area edificabile.

Il valore dell'area edificabile è determinato con la formula che segue:

**Valore Area = [V.mq (MICR) RIVALUTATO x mq AREA] x Z.ute x C.tip x C.lim**

---

**COEFFICIENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DELLE AREE EDIFICABILI**

**Valori medi orientativi riferiti all'01/01/2020 - Determinazione del Coefficiente V.mq (MICR)**

Il Piano operativo è stato adottato il 30/05/2019 con Delibera di C.C. n. 53 e ad oggi non è ancora stato approvato, pertanto sul mercato non sono rinvenibili, atti di vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, da cui rilevare i valori medi, per questo relativamente ai valori unitari medi facciamo riferimento a quanto stimato per il precedente strumento (Delibera di G.M. n. 275 del 14/10/2014) per zone urbanistiche similari, già divisi fra microzona 1 e microzona 2, tali valori medi erano riferiti al 01/01/2010 pertanto sono stati rivalutati tramite indice ISTAT - Prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (FOI) :periodo dal **Gennaio 2010-Gennaio 2020: Variazione 11%**.

---

<sup>1</sup> la norma conferma quanto già previsto per l'ICI dall'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 504/92.

**Tab. 1 - Valori medi orientativi a mq. (V.mq)**

<b>ZONA DI Piano Operativo</b>		<b>Microzona 1</b>	<b>Microzona 2</b>
<b>B1</b>	Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto .	<b>104,90</b>	<b>157,34</b>
<b>C</b>	Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi Convenzionati .	<b>36,52</b>	<b>54,78</b>
<b>DM1</b>	Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento diretto .	<b>50,51</b>	<b>75,76</b>
<b>DM2</b>	Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi Convenzionati .	<b>36,52</b>	<b>54,78</b>
<b>F4</b>	Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere privato.	<b>104,90</b>	<b>157,34</b>
<b>TU-t</b>	Aree di Trasformazione per il territorio urbanizzato	<b>36,52</b>	<b>54,78</b>

**Rivalutazione per ogni anno di imposizione dei Valori medi orientativi Tabella 1**

I valori medi orientativi di riferimento possono essere deliberati dalla Giunta Comunale entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno con una rivalutazione annuale determinata in funzione indice ISTAT - Prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (FOI).

**Zone UTE - Determinazione del Coefficiente Z.ute –**

Sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari il territorio del Comune di Pescia è stato suddiviso in sette zone come risulta dalla seguente tabella.

Il territorio comunale è suddiviso in 103 fogli di mappa numerati da nord a sud a partire dal numero 1 al numero 103, a tale riguardo si precisa quanto segue:

- le zone identificate con **(A)** - Pregiata, rappresentano le zone pedicollinari e collinari poste ad est ed ovest del centro storico e della zona semicentrale. Sono racchiuse nei fogli di mappa catastale 76/p - 85/p - 87/p - 88/p e 90/p.
- le zone identificate con **(B1 e B2)** - Centrale, rappresentano il centro storico della Città di Pescia . Sono racchiuse nei fogli di mappa catastale :81/p - 87/p e 88/p.
- La zona semicentrale **(C1)** - Semicentrale, individuata dalla zona Ospedale, via Nieri, via della Torre e dalla zona del Vecchio mercato, è racchiusa nei fogli di mappa catastale : 81/p e 87/p.
- zona periferica **(D1)** - periferica, individuata dalla zona Casacce, Castellare; Fiorentina, è racchiusa nei fogli: 85/p - 89/p; 90/p - 94/p e 96/p
- La zona **suburbana**, costituita dalle frazioni **pedecollinari e di pianura (E1)**, interessa i fogli di mappa 68 – 72 – 73 – 74 – 75 – 78 – 79 – 80 – 82 – 83 – 84 – 86 – 91 – 92 – 93 – 95 – 97 – 98 – 99 – 100 – 101 – 102 – 103 – 76/p – 85/p – 94/p – 96/p .Questa zona comprende anche i centri abitati di Collodi, Ponte all'Abate,Veneri e Castellare ;
- La zona **suburbana – frazioni collinari (E2)** interessa i fogli di mappa 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 27 –28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 36 – 37 – 38 – 40 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 69 – 70 – 56 – 71 – 77. Questa zona comprende anche i centri abitati di Pietrabuona, Medicina, Fibbialla, Aramo, Vellano, Sorana, S.Quirico e Castelvecchio, in questa zona sono stati inseriti anche i fogli di mappa 56 – 71 – 77 che dall'UTE non erano stati associati a nessuna zona;
- La zona **suburbana – frazioni montane (E3)** interessa i fogli di mappa 1 – 2 – 3 – 4 - 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 11 – 12 – 14 – 15 – 17 – 25 – 39 – 41 – 48 – 13 – 10 – 16 – 26 – 34 – 35 – 49. Questa zona comprende anche i centri abitati di Stiappa e Pontito, in questa zona sono stati inseriti anche i fogli di mappa 13 – 10 – 16 – 26 – 34 – 35 – 49 che dall'UTE non erano stati associati a nessuna zona;

Tab. 2 - Zona UTE (Z.ute)

UBICAZIONE	Coefficiente Z.ute
Zona pregiata A1 (Microzona 2)	1
Zona centrale B1 e B2 (Microzona 2)	1
Zona semicentrale C1 (Microzona 2)	0,95
Zona periferica D1 (Microzona 2)	0,95
Zona suburbana E1 - Fraz. Pedecollinari e di Pianura (Microzona 2)	0,90
Zona suburbana E2 - Fraz. Collinari (Microzona 1)	1
Zona suburbana E3 - Fraz. Montane (Microzona 1)	1

### Indici/tipologia - Determinazione del Coefficiente (C.tip.)

All'interno dei territori urbanizzati delle 7 U.T.O.E, l'organizzazione delle funzioni e degli spazi è articolata attraverso la zonizzazione di cui al D.M. 1444/68.

Le Zone Omogenee definite dal P.O. per il territorio urbanizzato, che sviluppano indice, sono le seguenti:

- **B1 - (art. 26.4 delle NTA)** : Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni.
- **C - (art. 26.5 delle NTA)** : Corrispondono ad aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale e rappresentano assieme alle zone B1 il completamento degli insediamenti urbani e la ricucitura dei margini degli stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiariae e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, coordinate con la struttura urbana esistente. Sono aree che necessitano della realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione primaria.
- **DM1- (art. 26.7 delle NTA)** : Corrispondono alle parti degli insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo, frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità, tradotti in S.E. e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni.
- **DM2-(art. 26.8 delle NTA)** : Corrispondono ad aree libere destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo, poste all'interno del territorio urbanizzato e rappresentano il completamento degli insediamenti produttivi o commerciali: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiariae (SF) e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (D.T.). Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- **F4- (art. 26.15 delle NTA)** . Sono aree private destinate ad ospitare servizi a gestione privata di interesse generale. Gli interventi su tali aree possono essere diretti se sono presenti le opere di urbanizzazione e non vi sono opere pubbliche da realizzare; negli altri casi sono subordinate alla presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato o di Piano Attuativo Convenzionato (PAC) .
- **TU\_t - (DT02b Schede norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato)** individuano i comparti delle aree da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, dove sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Per ognuno di questi comparti sono stabiliti dimensioni e parametri urbanistici nelle apposite Schede Norma .

Tab. 3 - C.tip

ZONA di Piano Operativo			Coefficiente
<b>B1</b>	Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto .	IF: 0,50 mq/mq IF: 0,7 5mq/mq	0,80 1,00
<b>C</b>	Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi Convenzionati .		Ved. Tab. 3 bis e 3ter
<b>DM1</b>	Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento diretto .	IF: 1,00 mq/mq	1,2
<b>DM2</b>	Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi Convenzionati .		Ved. Tab. 3 bis e 3ter
<b>F4</b>	Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere privato.	IF: 0,30 mq/mq IF: 0,75 mq/mq	0,60 1,00
<b>TU-t</b>	Aree di Trasformazione per il territorio urbanizzato		Ved. Tab. 3 bis e 3ter

**Zone soggette a PUC o PAC: C ,DM2 e TU\_t**

Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo Convenzionato (PAC). Per comparti più piccoli o carenti solo parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria gli interventi possono essere subordinati alla presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC)

Il Piano Operativo contiene la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art.98 della L.R. 65/2014.

Sulla base della suddivisione delle funzioni e destinazioni d'uso definite all'art.99 della L.R. 65/2014, il P.O. adotta ulteriori specificazioni delle singole funzioni. Le destinazioni d'uso sono definite come segue:

- a) **Residenziale:** residenza ordinaria, residenza specialistica; residenza collettiva.
- b) **Industriale e artigianale:** attività manifatturiere per la produzione di beni; artigianato di servizio ;attività di spedizione e trasporto; attività estrattive; impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti; impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo,
- c) **Commerciale al dettaglio:** esercizi di vicinato; pubblici esercizi; medie strutture di vendita; grandi strutture di vendita.
- d) **Turistico-ricettiva:** attività ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici; attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva; attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.
- e) **Direzionale e di servizio:** studi professionali e uffici direzionali; attrezzature sociali e culturali; attrezzature scolastiche in genere; attrezzature sanitarie ed assistenziali; attrezzature sportive; attrezzature religiose; strutture associative; attrezzature per lo spettacolo; attrezzature cimiteriali; attrezzature militari; attrezzature tecnologiche; mobilità meccanizzata

Tab.3 bis - Coef. (d.u.) e R(s.c.)

FUNZIONI destinazione d'uso	COEF. d.u..	RIDUZIONE SU SUPERFICIE COMPARTO			
		<5000	da 5001 a 10000 mq.	da 10001 a 20000 mq	>20000 mq.
Residenziale	1	0	85%	75%	70%
Industriale e artigianale	0,80	0	80%	80%	60%
Commerciale al dettaglio	0,90	0	90%	80%	65%
Turistico-ricettiva	0,75	0	90%	80%	60%
Direzionale e di servizio	0,80	0	85%	75%	65%

Tab. 3 ter - F(p.o.)

FUNZIONI destinazione d'uso	FASI PIANO OPERATIVO/COMPARTO		
	ADOTTATO	APPROVATO	CONVENZIONATO
Residenziale	30%	80%	-
Industriale e artigianale	30%	70%	-
Commerciale al dettaglio	30%	80%	-
Turistico-ricettiva	30%	75%	-
Direzionale e di servizio	30%	80%	-

Zone C -DM2 TU t - C.(tip.) = Coef(d.u.) x R(s.c.) x F(p.o.)

**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 per la fattispecie in questione.

Tab. 4 - Limitazioni all'edificabilità - Determinazione del Coefficiente (C.lim)

Descrizione	Coefficiente
Nessuna limitazione	<b>1,00</b>
Nel caso di inedificabilità <b>parziale</b> per prescrizioni di legge o derivanti da fasce di rispetto e/o servitù. Il coefficiente si applica a tutta la superficie.	<b>0,80</b>
Nel caso di inedificabilità <b>totale</b> per prescrizioni di legge o derivanti da fasce di rispetto e/o servitù	<b>0,50</b>
Terreni edificabili che per dimensione non consentono l'edificabilità diretta (superficie < 200 mq)	<b>0,40</b>

Per il calcolo del valore dell'area si utilizza un unico coefficiente riduttivo. In presenza di due o più coefficienti si prende a riferimento quello più basso.

Nel caso in cui il terreno sia interessato solo parzialmente dalle limitazioni di cui sopra il coefficiente riduttivo verrà applicato alla sola superficie interessata.

**Tab. 5- Aree per le quali è stata già rilasciato il titolo edilizio.**

Per calcolare il valore di un' area nella quale sia stata già rilasciato il permesso a costruire o sia stata presentata la SCIA, va considerato oltre al valore dell'area gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, il costo di costruzione e le spese per la progettazione, per cui il valore come precedentemente calcolato va moltiplicato per il sottostante coefficiente:

**Coef. 1,20**

**Tab. 6 - Valore area in caso di utilizzazione edificatoria per interventi di Restauro, Ristrutturazione Edilizia e Sostituzione Edilizia.**

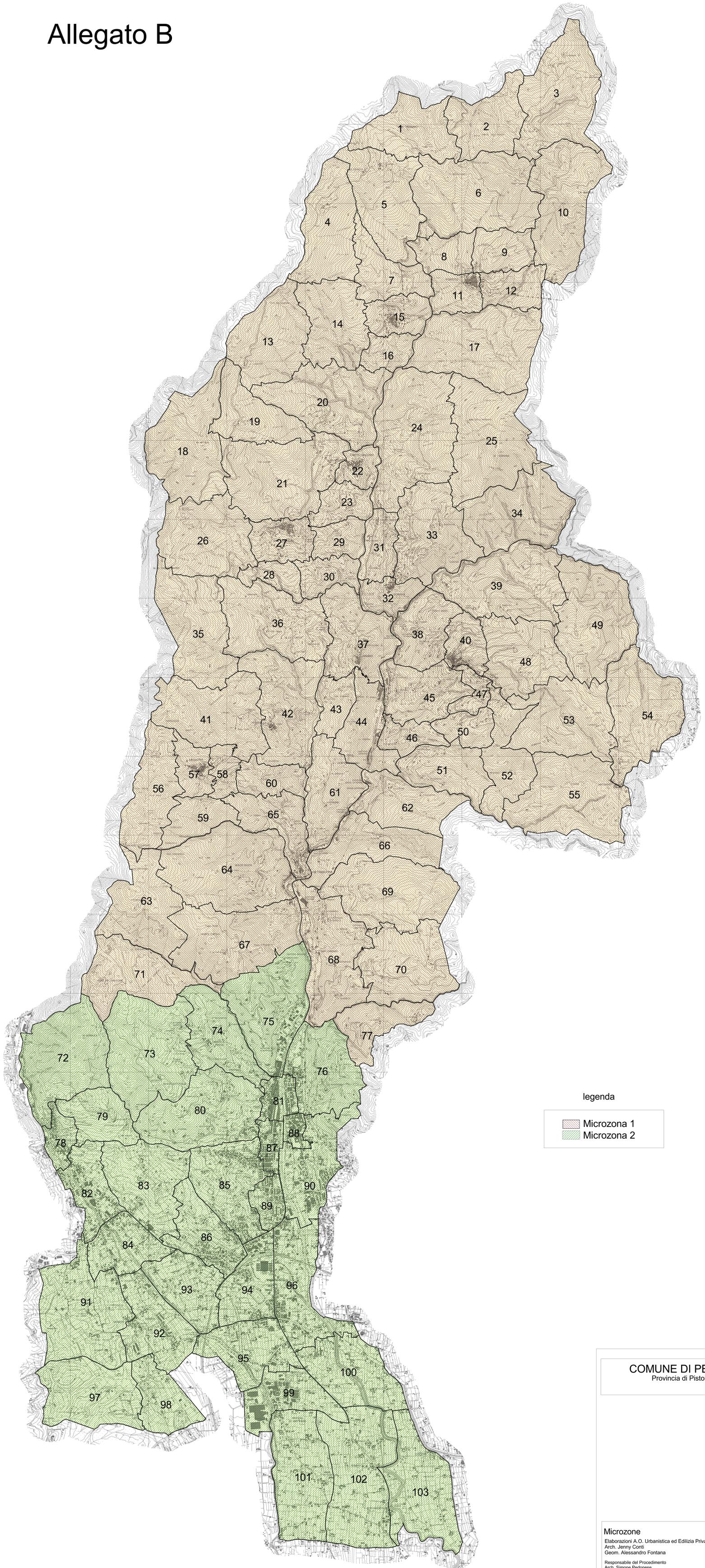
In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'ex articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (oggi DPR 380/2011 art. 3 c. 1 lettera c), d), f) art. 10 c. 1 lettera b) e c) e LRT. 65/2014 art. 134 c. 1 lettera h), i) e l) e art. 135, c. 2 lettera c) e d) si utilizza come valore unitario (a mq) di riferimento, durante tutto il periodo in cui vengono svolti i lavori sino alla loro ultimazione, il valore dell'area di intervento è pari al valore medio per le zone Residenziali di Completamento – zone B1 (tabella 1) relativamente alla microzona dove è posto il fabbricato (valore con rivalutazione ISTAT) moltiplicato per la superficie coperta e il numero dei piani abitabili/agibili (sono esclusi i locali interrati e le soffitte). A tale valore deve essere poi applicata la maggiorazione della tabella 5.

Tale procedura non è utilizzabile per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tali casi la base imponibile rimane il Valore Catastale.

Il valore dell'area edificabile è determinato con la formula che segue:

**Valore Area = [V.mq (MICR) RIVALUTATO x mq SUPERFICIE COPERTA x n° PIANI] x 1,20**

# Allegato B



legenda



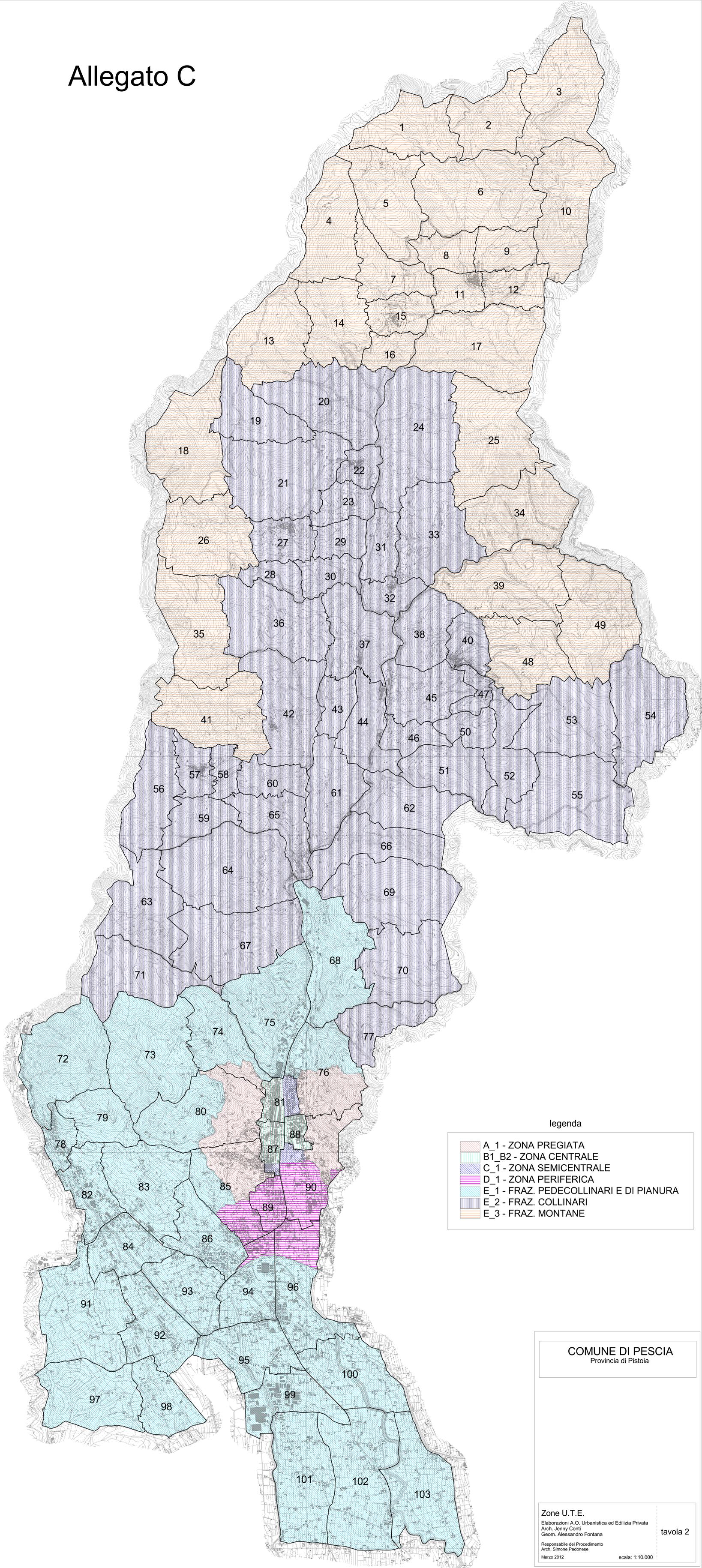
**COMUNE DI PESCIA**  
Provincia di Pistoia

**Microzone**  
Elaborazioni A.O. Urbanistica ed Edilizia Privata  
Arch. Jerry Conti  
Geom. Alessandro Fontana  
Responsabile del Procedimento  
Arch. Simone Pedonese  
Marzo 2012

tavola 1

scala: 1:10.000

# Allegato C



legenda

- A\_1 - ZONA PREGIATA
- B1\_B2 - ZONA CENTRALE
- C\_1 - ZONA SEMICENTRALE
- D\_1 - ZONA PERIFERICA
- E\_1 - FRAZ. PEDECOLLINARI E DI PIANURA
- E\_2 - FRAZ. COLLINARI
- E\_3 - FRAZ. MONTANE

**COMUNE DI PESCIA**  
Provincia di Pistoia

Zone U.T.E.  
Elaborazioni A.O. Urbanistica ed Edilizia Privata  
Arch. Jenny Corti  
Geom. Alessandro Fontana  
Responsabile del Procedimento  
Arch. Simone Pedonese  
Marzo 2012  
scala: 1:10.000  
tavola 2