



COMUNE DI MARTELLAGO

- PROVINCIA DI VENEZIA -

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO
SETTORE ECONOMICO-FINANZIARIO

VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DELLA FORMAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI (delibera n° 16/2007)

destinazione	tipo ZTO	valore
aree residenziali	A, B, C1, C2,C3, E	Euro 180,00 / mc
aree residenziali con ERP	C2	vedi tabella sottostante
aree produttive	D1	Euro 94,00 / mq
aree commerciali	D2	Euro 162,00 / mq
aree alberghiere	D3	Euro 144,00 / mc

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO

I **coefficienti di adeguamento** servono per parametrare il valore di riferimento alle situazioni reali dei lotti.

I due numeri indicati come K_a , corrispondono, rispettivamente, alle due opzioni **vero** o **falso**, salvo diverse indicazioni e salvo i casi di cui ai numeri 6 e 7 che vanno valutati e documentati caso per caso; in caso di presenza di più di un coefficiente i relativi numeri vanno moltiplicati a meno del caso di cui al punto 8, che va moltiplicato da solo escludendo gli altri coefficienti eventualmente presenti.

1. presenza delle opere di urbanizzazione complete ($K_a = 1.00$ ovvero 0.70);
2. necessità di strumento urbanistico attuativo ($K_a = 1.00$ ovvero 0.75);
3. classificazione dell'area come ZTO C3.1, o come zona Agricola ($K_a = 1.00$ ovvero 0.90 se l'area è classificata C3.1 o agricola);
4. presenza del vincolo paesaggistico di cui alla Legge n. 431/1985 ($K_a = 0.90$ ovvero 1.00);
5. presenza del vincolo di rispetto stradale, fluviale, ferroviario o cimiteriale ($K_a = 0.70$ ovvero 1.00);
6. presenza di altre penalità sull'area sia di natura tecnica (ad esempio inquinamenti da bonificare, falde acquifere affioranti, ecc.) che di natura giuridico amministrativa (ad esempio servitù, vincoli di asservimento urbanistico per trasferimento di volumetria, ecc.) da documentare caso per caso (K_a da 1.00 a 0.00);
7. presenza di caratteri particolarmente qualificanti l'area da documentare caso per caso (K_a da 1.30 a 1.00);

8. presenza della fascia di rispetto da elettrodotto (**Ka = 0.10** ovvero **1.00**); in questo caso il coefficiente moltiplicatore è unico e non vengono computati altri coefficienti di riduzione eventualmente presenti;
9. destinazione d'uso ad annesso rustico (**Ka = 0.25** ovvero **1.00**); in questo caso il valore viene calcolato in base al mq di superficie utile oggetto di concessione edilizia; tale coefficiente non trova applicazione per i primi 30 mq di superficie utile dell'annesso.

LOTTIZZAZIONI CON ERP

Per le lottizzazioni con volumi superiori a 10.000 mc, dove è previsto che **una parte della volumetria deve essere destinata ad edilizia residenziale pubblica** (40% del volume per volumetrie superiori a 10.000 mc ma inferiori a 20.000 mc, 50% del volume per volumetrie superiori a 20.000 mc), data la particolarità del caso, vengono definiti specificamente i seguenti prezzi di riferimento, i quali tengono conto del diverso peso che hanno i valori dei volumi realizzabili in edilizia libera (determinati in base ai criteri sopra descritti) e quelli realizzabili in edilizia residenziale pubblica:

ambiti con	Prezzi di riferimento in €/mc					
	Area nuda		All'approvazione del pdl		Alla realizzazione delle opere di urbanizzazione	
	per quota	totale	per quota	totale	per quota	totale
volumetrie superiori a 10.000 mc ma inferiori a 20.000 mc	60% in edilizia libera 56,70	75,60	60% in edilizia libera 75,60	100,80	60% in edilizia libera 108,00	144,00
	40% in edilizia res pubbl. 18,90		40% in edilizia res pubbl. 25,20		40% in edilizia res pubbl. 36,00	
volumetrie superiori a 20.000 mc	50% in edilizia libera 47,25	70,88	50% in edilizia libera 63,00	94,50	50% in edilizia libera 90,00	135,00
	50% in edilizia res pubbl. 23,63		50% in edilizia res pubbl. 31,50		50% in edilizia res pubbl. 45,00	