COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

Area Pianificazione e Gestione tecnica del territorio
Ufficio Edilizia Privata

MICROZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Aggiornamento Istat dicembre 2021
Applicazione da gennaio 2022

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

(ai sensi degli articoli 184 e 185 della L.R.T. 65/2014)

Aggiornati con delibera GC 15 del 21/01/2022

Costo di Costruzione

(ai sensi degli articoli 184 e 185 della L.R.T. 65/2014)

Aggiornati con delibera GC 15 del 21/01/2022

Appendice A – Oneri verdi

(Art.83 L.R.T. 65/2014)

Aggiornati con delibera GC 15 del 21/01/2022

Provincia di Grosseto

COMUNE di CASTIGLIONE della PESCAIA

Quadro d'Unione

In 107 Fogli - scala 1:120 000

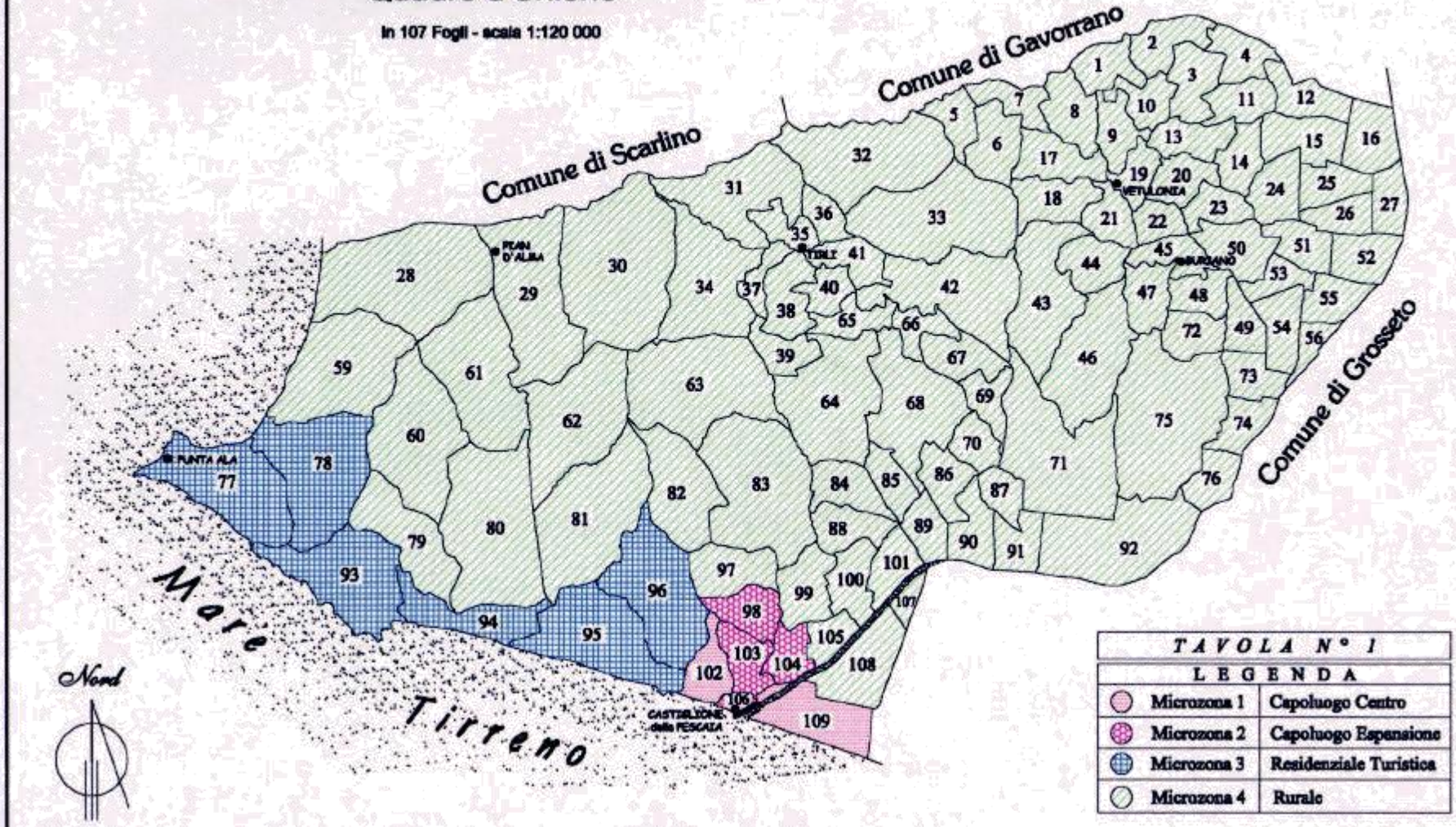

TAVOLA N° 1	
LEGENDA	
Microzona 1	Capoluogo Centro
Microzona 2	Capoluogo Espansione
Microzona 3	Residenziale Turistica
Microzona 4	Rurale

MICROZONIZZAZIONE DEL TERRIRORIO COMUNALE

SUDDIVISIONE DEI FOGLI CATASTALI
PER MICROZONA CENSUARIA

MICROZONIZZAZIONE	**UBICAZIONE**	**FOGLI CATASTALI**
Microzona 1	Capoluogo Centro	Fogli n. 102 – 106 – 109
Microzona 2	Capoluogo Espansione	Fogli n. 98 – 103 – 104
Microzona 3	Residenziale Turistica	Fogli n. 77 – 78 – 93 – 94 – 95 – 96
Microzona 4	Rurale	Restanti Fogli

TABELLA A/1

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi a:

Insediamenti Residenziali, C.A.V., Assistenziali

INTERVENTI		TARIFFE REGIONALI	Microzona 1	Microzona 2	Microzona 3	Microzona 4	Microzona 4
€/mc.			Capoluogo Centro	Capoluogo Espansione	Residenziale / Turistica Roccamare e Punta Ala	Rurale	Buriano Tirli e Vetulonia (Fg.35,45,19)
Interventi di restauro e ristrutturazione edilizia L.R.T. n.65/2014							
	Urbanizzazione I°	€ 3,54	€ 6,02	€ 6,02	€ 6,02	€ 5,31	€ 3,54
	Urbanizzazione II°	€ 10,21	€ 17,36	€ 17,36	€ 17,36	€ 15,32	€ 10,21
	Totale	**€ 13,75**	**€ 23,38**	**€ 23,38**	**€ 23,38**	**€ 20,63**	**€ 13,75**
Interventi di ristrutturazione costruttiva							
	Urbanizzazione I°	€ 9,43	€ 16,03	€ 16,03	€ 16,03	€ 14,15	€ 9,43
	Urbanizzazione II°	€ 27,22	€ 46,27	€ 46,27	€ 46,27	€ 40,83	€ 27,22
	Totale	**€ 36,65**	**€ 62,31**	**€ 62,31**	**€ 62,31**	**€ 54,98**	**€ 36,65**
Interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia							
Con indice di fabbricabilità minore di 1,50 mc./mq., oppure nel caso di ricostruzione in seguito a demolizione senza aumento di volume							
	Urbanizzazione I°	€ 14,14	€ 24,04	€ 24,04	€ 24,04	€ 21,21	€ 14,14
	Urbanizzazione II°	€ 40,84	€ 69,43	€ 69,43	€ 69,43	€ 61,26	€ 40,84
	Totale	**€ 54,98**	**€ 93,47**	**€ 93,47**	**€ 93,47**	**€ 82,47**	**€ 54,98**
Con indice di fabbricabilità compreso tra 1,50 mc./mq. e 3,00mc./mq.							
	Urbanizzazione I°	€ 11,78	€ 20,03	€ 20,03	€ 20,03	€ 17,67	€ 11,78
	Urbanizzazione II°	€ 34,03	€ 57,85	€ 57,85	€ 57,85	€ 51,05	€ 34,03
	Totale	**€ 45,81**	**€ 77,88**	**€ 77,88**	**€ 77,88**	**€ 68,72**	**€ 45,81**
Con indice di fabbricabilità superiore a 3,00mc./mq.							
	Urbanizzazione I°	€ 10,60	€ 18,02	€ 18,02	€ 18,02	€ 15,90	€ 10,60
	Urbanizzazione II°	€ 30,94	€ 52,60	€ 52,60	€ 52,60	€ 46,41	€ 30,94
	Totale	**€ 41,54**	**€ 70,62**	**€ 70,62**	**€ 70,62**	**€ 62,31**	**€ 41,54**

Nel caso gli interventi compertino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1 e 2 sono aumentati del 50%

Per la realizzazione di aree di sosta all'aperto di autovetture, realizzate da privati e non riconducibili alle norme di cui alla L.122/1989 e all'art.85 del Regolamento Edilizio Comunale, gli oneri vanno determinati per un volume teorico di mc.3,00 ogni 10 mq. di area scoperta complessiva.

TABELLA A/2

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi a:

Insediamenti Industriali, Artigianali

INTERVENTI			TARIFFE REGIONALI	Microzona 1	Microzona 2	Microzona 3	Microzona 4	Microzona 4
€/mq.				Capoluogo Centro	Capoluogo Espansione	Residenziale/Turistica Roccamare e Punta Ala	Buriano, Tirli e Vetulonia	Rurale
1	Interventi di ristrutturazione edilizia ex. L.R.T. n. 65/14	Urbanizzazione I°	€ 4,71	€ 8,01	€ 8,01	€ 8,01	€ 4,71	€ 4,71
		*	€ 5,09	€ 8,65	€ 8,65	€ 8,65	€ 5,09	€ 5,09
		Urbanizzazione II°	€ 4,32	€ 7,34	€ 7,34	€ 7,34	€ 4,32	€ 4,32
		Totale	€ 9,03	€ 15,35	€ 15,35	€ 15,35	€ 9,03	€ 9,03
		Totale*	€ 9,41	€ 16,00	€ 16,00	€ 16,00	€ 9,41	€ 9,41
2	Interventi di ristrutturazione ricostruttiva	Urbanizzazione I°	€ 12,57	€ 21,37	€ 21,37	€ 21,37	€ 12,57	€ 12,57
		*	€ 13,61	€ 23,14	€ 23,14	€ 23,14	€ 13,61	€ 13,61
		Urbanizzazione II°	€ 11,51	€ 19,57	€ 19,57	€ 19,57	€ 11,51	€ 11,51
		Totale	€ 24,08	€ 40,94	€ 40,94	€ 40,94	€ 24,08	€ 24,08
		Totale*	€ 25,12	€ 42,70	€ 42,70	€ 42,70	€ 25,12	€ 25,12
3	Interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia	Urbanizzazione I°	€ 15,71	€ 26,71	€ 26,71	€ 26,71	€ 15,71	€ 15,71
		*	€ 17,02	€ 28,93	€ 28,93	€ 28,93	€ 17,02	€ 17,02
		Urbanizzazione II°	€ 14,40	€ 24,48	€ 24,48	€ 24,48	€ 14,40	€ 14,40
		Totale	€ 30,11	€ 51,19	€ 51,19	€ 51,19	€ 30,11	€ 30,11
		Totale*	€ 31,42	€ 53,41	€ 53,41	€ 53,41	€ 31,42	€ 31,42

N.B.: * Tariffe relative alle Categorie Speciali che corrispondono alle seguenti attività (ISTAT 1971): Alimentari, Tessili, Calzature, Chimiche ed Affini, Cartiere e Cartotecniche

TABELLA A/3

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi a: **Attività Turistica-Ricettiva, Commerciale e Direzionale**

	INTERVENTI		TARIFFE REGIONALI	Microzona 1	Microzona 2	Microzona 3	Microzona 4
	€/mc.			Capoluogo Centro	Capoluogo Espansione	Residenziale/Turistica Roccamare e Punta Ala	Rurale, Buriano Tirli e Vetulonia
1	**Interventi di ristrutturazione edilizia L.R.T. n. 65/14**						
		Urbanizzazione I°	€ 4,71	€ 8,01	€ 8,01	€ 8,01	€ 4,71
		*	€ 7,95	€ 13,52	€ 13,52	€ 13,52	€ 7,95
		Urbanizzazione II°	€ 2,27	€ 3,86	€ 3,86	€ 3,86	€ 2,27
		*	€ 2,65	€ 4,51	€ 4,51	€ 4,51	€ 2,65
		Totale	€ 6,98	€ 11,87	€ 11,87	€ 11,87	€ 6,98
		Totale *	€ 10,60	€ 18,02	€ 18,02	€ 18,02	€ 10,60
2	**Interventi di ristrutturazione ricostruttiva**	Urbanizzazione I°	€ 12,57	€ 21,37	€ 21,37	€ 21,37	€ 12,57
		*	€ 22,00	€ 37,40	€ 37,40	€ 37,40	€ 22,00
		Urbanizzazione II°	€ 6,28	€ 10,68	€ 10,68	€ 10,68	€ 6,28
		*	€ 7,09	€ 12,05	€ 12,05	€ 12,05	€ 7,09
		Totale	€ 18,85	€ 32,05	€ 32,05	€ 32,05	€ 18,85
		Totale *	€ 29,09	€ 49,45	€ 49,45	€ 49,45	€ 29,09
3	**Interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia**						
a	Con indice di fabbricabilità minore di 1,50 mc./mq., oppure nel caso di ricostruzione in seguito a demolizione senza aumento di volume						
		Urbanizzazione I°	€ 18,85	€ 32,05	€ 32,05	€ 32,05	€ 18,85
		*	€ 32,99	€ 56,08	€ 56,08	€ 56,08	€ 32,99
		Urbanizzazione II°	€ 9,43	€ 16,03	€ 16,03	€ 16,03	€ 9,43
		*	€ 10,99	€ 18,68	€ 18,68	€ 18,68	€ 10,99
		Totale	€ 28,28	€ 48,08	€ 48,08	€ 48,08	€ 28,28
		Totale *	€ 43,98	€ 74,77	€ 74,77	€ 74,77	€ 43,98
b	Con indice di fabbricabilità compreso tra 1,50 mc./mq. e 3,00mc./mq.	Urbanizzazione I°	€ 15,71	€ 26,71	€ 26,71	€ 26,71	€ 15,71
		*	€ 27,48	€ 46,72	€ 46,72	€ 46,72	€ 27,48
		Urbanizzazione II°	€ 7,86	€ 13,36	€ 13,36	€ 13,36	€ 7,86
		*	€ 9,16	€ 15,57	€ 15,57	€ 15,57	€ 9,16
		Totale	€ 23,57	€ 40,07	€ 40,07	€ 40,07	€ 23,57
		Totale *	€ 36,64	€ 62,29	€ 62,29	€ 62,29	€ 36,64
c	Con indice di fabbricabilità superiore a 3,00mc./mq.	Urbanizzazione I°	€ 14,14	€ 24,04	€ 24,04	€ 24,04	€ 14,14
		*	€ 24,74	€ 42,06	€ 42,06	€ 42,06	€ 24,74
		Urbanizzazione II°	€ 7,06	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,00	€ 7,06
		*	€ 8,24	€ 14,01	€ 14,01	€ 14,01	€ 8,24
		Totale	€ 21,20	€ 36,04	€ 36,04	€ 36,04	€ 21,20
		Totale *	€ 32,98	€ 56,07	€ 56,07	€ 56,07	€ 32,98

N.B.: Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'art.79, comma 2, lettera d), si applicano i parametri di cui al punto 3

Nel caso gli interventi comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1 e 2 sono aumentati del 50%

* Tariffe relative ad insediamenti commerciali all'ingrosso.

TABELLA D

PERCENTUALI DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

(art.3 e 6 Legge 20.01.1977 n°10 - art. 121 LRT 65/2014 e s.m.i.)aggiornato ISTAT dicembre 2021

INTERVENTI

1) Nuove costruzioni con destinazione d'uso residenziale:

costo base **€ 240,15/mq** (D.M. 10.05.77) x % tabella; **€ 240,15**

2) Ristrutturazioni con cambio d'uso a residenziale:

costo base **€ 240,15/mq** (D.M. 10.05.77) x % tabella; **€ 240,15**

3) Ristrutturazioni senza cambio d'uso (residenziale)

60 % costo base **€ 240,15/mq** (D.M. 10.05.77) x % tabella; **€ 144,10**

4) Nuove costruzioni con destinazione d'uso commerciale, direzionale, turistica:

costo di costruzione x % tabella;

5) Ristrutturazioni con cambio d'uso a commerciale, direzionale, turistica:

costo di costruzione x % tabella;

6) Ristrutturazioni senza cambio d'uso a commerciale, direzionale, turistica:

60 % costo di costruzione x % tabella;

Il costo di costruzione ai fini del calcolo dei punti 4,5,6 dovrà essere documentato con perizia redatta dal progettista in riferimento al costo dell'edificio (dalla fondazione al tetto) con l'esclusione delle opere di sistemazione esterna e di quelle relative all'allacciamento alle reti di servizio. Nel caso di campeggi o villaggi turistici il costo da periziare è quello relativo alle strutture fisse con l'esclusione delle opere di sistemazione delle piazzole libere.

Nella perizia del progettista controfirmata dal richiedente e da allegarsi al progetto, dovranno risultare le opere elencate separatamente nei seguenti tipi di intervento:

- **Scavi, fondazioni, strutture opere murarie al grezzo;**
- **Opere di rifinitura (pavimenti, infissi, tinteggiatura, sanitari ecc.)**
- **Impianti**.

La perizia viene acquisita agli atti a norma delle vigenti norme comunali. Possono essere disposte verifiche campione sulle perizie presentate ed in caso di difformità tra i prezzi dichiarati ed i prezzi effettivi, il Responsabile ne darà immediata comunicazione all'autorità giudiziaria.

TABELLA

1 - Abitazioni aventi superficie utile;	
a - Superiore a 160 mq e accessori > = 60mq.	**8%**
b - Compresa tra 160 mq e 130 mq e accessori < = 55mq.	**7%**
c - Compresa tra 130 mq e 110 mq e accessori < = 50 mq.	**7%**
d - Compresa tra 110 mq e 95 mq e accessori < = 40mq.	**6%**
e - Inferiore a 95 mq e accessori < = 40 mq.	**6%**
2 - Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 02.08.1969).	**10%**

Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.

Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di 1 punto nei seguenti casi:

a) per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare;

b) per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;

c) per gli interventi di bioedilizia.

Gli interventi per l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilati alla manutenzione straordinaria.

3 - Per gli interventi con destinazione d'uso non residenziale si applicano le seguenti percentuali:	
a – attività turistica pubblica.	**1%**
b – attività turistica alberghiera.	**6%**
c – campeggi privati.	**6%**
d – commerciali.	**8%**
e – direzionali (edifici pubblici).	**1%**
f – direzionali (edifici privati).	**10%**

APPENDICE A – ONERI VERDI

INDICE:

Art. 1 Oggetto e finalità;
Art. 2 Dimensionamento dell'area di pertinenza;
Art. 3 Determinazione degli oneri verdi;

ART. 1 "Oggetto e finalità"

La presente appendice disciplina quanto indicato dall'art. 83 della legge 10 novembre 2014, n°65. "Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole", comunque nel rispetto delle NTA del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

ART. 2 "Dimensionamento dell'area di pertinenza"

Per area di pertinenza, di cui all'art. 83 comma 3-4-5 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. si intende la superficie catastale, contigua al fabbricato di riferimento, non interrotta da strade con diritto di uso pubblico esistenti, ancorché non inserite in mappa, corsi d'acqua, canali ecc. Tale superficie dovrà essere accatastata al Catasto urbano, assieme al fabbricato oggetto di intervento e pertanto sottratta al settore agricolo. La pertinenza non potrà avere una superficie maggiore di 5.000,00 mq, ivi compresa la superficie occupata dal fabbricato.

ART. 3 "Determinazione degli oneri verdi"

Per oneri verdi si intendono quelli finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico territorio rurale, nei casi di interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'art. 83 comma 5 della L.R.T. 65/2014. Tali oneri sono stabiliti nella misura pari alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia, Microzone 3 e 4 delle tabelle A1 residenze e A2 annessi agricoli in relazione alla destinazione d'uso richiesta.