

DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI A FINI ICI 2011

DEFINIZIONE: **Centro Storico:** Aree ricomprese nel perimetro del Centro Storico di PGT
Centrale: Aree di Magenta non comprese nel C.S. e nelle Frazioni
Periferia: Aree ricomprese nelle Frazioni di Pontenuovo e Pontevecchio e ad Ovest della SS 526

TABELLA 1 – TABELLA TESSUTO CONSOLIDATO

Azzonamento PGT	Indice edificab. (mc/mq)	Destinazione urbanistica	CENTRO STORICO	CENTRALE	PERIFERIA	EDIFICAZIONE
			2011	2011	2011	
IR 2.1	2	Residenziale	225,6 €/mc	213,6 €/mc	187,5 €/mc	Immediata
IR 2.2	1					
VSP	0,1					
ARC 3	Piano vigente					
IPE		Produttiva	184,00 €/mq			
IPV	piano vigente	Produttiva				
ITE/ITC		Terziario	175,00 €/mq			
RM	2	Residenziale	157,92 €/mc	149,52 €/mc	141,12 €/mc	Non immediata (Pdc convenzionato o Piano Attuativo non approvato)
ARC 1	1					
ARC 2	2					
IPC/IS/		Produttiva	95,00 €/mq			

Correttivi sui valori per aree con conformazioni particolari

- aree con destinazione residenziale: quando il lato minore dell'area* risulti inferiore a metri lineari 17,00 e/o nel caso in cui la capacità edificatoria complessiva dell'area sia inferiore a 300 mc - il valore indicato in tabella è da ridurre del 15%;

- aree con destinazione d'uso produttivo: quando il lato minore dell'area(*) risulti inferiore a metri lineari 18,00 e/o nel caso in cui la superficie dell'area (e non del singolo mappale) sia inferiore a 600 mq - il valore indicato in tabella è da ridurre del 15%

(*) Per "lato minore dell'area" non si intende quello relativo ai singoli mappali bensì quello riferito all'area fabbricabile complessivamente intesa.

TABELLA 2 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambito	Tipologia prevalente di destinazione indicata da PGT	V_R (al mq di St)
1	Turistico-ricettiva	€ 65,77
2	Turistico-ricettiva Residenziale	€ 126,40
3	Turistico-ricettiva	€ 47,83
4	Area attrezzata per camper - Centro servizi informazioni turistico - Commerciale specializzato	€ 118,38
5	Residenziale	€ 159,71
6	Residenziale	€ 134,71
7	Residenziale	€ 135,70
8	Residenziale	€ 136,00
9	Residenziale	€ 147,15
10	Residenziale - Terziario (Commerciale)	€ 89,95
11	Terziario - Commerciale - Centro di interscambio	€ 73,52
12	Terziario - direzionale	€ 149,97
13	Polo industriale e servizi alla mobilità	€ 97,78
14	Business Park	€ 170,08

TABELLA 3 - AREE DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE-MITIGAZIONE AMBIENTALE

Aree di perequazione		
Ambito	Destinazione	V_R (al mq di Superficie effettiva)
A	Social housing	€ 59,87
B	Area servizi - parcheggi e verde sportivo-ricreativo-sociale	€ 59,87
C	Area Polo fieristico	€ 38,32
D	Area verde attrezzato	€ 38,32
E	Servizi socio-sanitari	€ 45,43
F	Area a servizi - parcheggi	€ 45,43
Aree di compensazione ambientale		
Ambito	Destinazione	V_R (al mq di Superficie effettiva)
A	Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione	€ 29,07
B	Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione	€ 45,43
C	Verde Ambientale - Attuazione corridoio ecologico	€ 45,43
D	Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione	€ 45,43
E	Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione	€ 38,69
F	Verde Ambientale - Attuazione corridoio ecologico	€ 71,61
G	Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione	€ 38,69

4) ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

Valore agricolo medio €/mq.	Coefficiente Moltiplicatore	Valore medio ICI al mq.
5,68	3,5	€/mq. 19,88

5) SITUAZIONI PARTICOLARI

Nel nuovo Piano Governo del Territorio sono presenti delle aree aventi caratteristiche peculiari (non ricomprese tra i casi sopra riportati), tali da meritare delle specifiche.

Il **PGT** ha:

- Modificato il regime di alcune **aree, ricadenti in PRG 2005 in fascia di rispetto stradale**. Oggi a tali aree è attribuito l'indice assegnato dal nuovo PGT alle aree limitrofe ricadenti nella stessa area soggetta a pianificazione attuativa; sono, di fatto, inedificabili ma conservano la capacità volumetrica che può essere trasferita. Mantengono quindi valore economico, che ai fini della presente relazione viene stimato nel **50% del valore di riferimento della relativa zona**.
- Individuato **aree di proprietà comunale** finalizzate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, alcune delle quali alienate. Il soggetto che le ha acquistate, sino al loro sfruttamento edilizio, dovrà utilizzare – ai fini ICI - il valore di riferimento dell'azionamento corrispondente delle tabelle allegate alla presente relazione.