



REGOLAMENTO COMUNALE

“VALORI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI, AGLI EFFETTI DELL’APPLICAZIONE DELL’IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI”

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 8/02/2001;
successivamente modificato con:
-deliberazione di C.C. n. 7 del 24/01/2002 con effetto per l'anno 2002;
-deliberazione di C.C. n.15 del 13/02/2003 con effetto per l'anno 2003;
-deliberazione di C.C. n. 23 del 11/03/2004 con effetto per l'anno 2004;
-deliberazione di C.C. n. 28 del 21/03/2007 con effetto per l'anno 2007

INDICE

Relazione illustrativa del metodo e dei criteri adottati.	pag.	2
Individuazione e descrizione Microzone	pag.	6
Valori di riferimento di base delle singole Microzone	pag.	11
Valori di riferimento di base e valori di riferimento per le singole schede di progetto approvate nel vigente Piano Regolatore Generale.	pag.	17
ALLEGATO: Planimetria descrittiva Microzone.		

Redatto da:
Arch. Raffaella Tonti (Istruttore Tecnico del Settore Tributi)

**Relazione illustrativa del metodo e dei criteri adottati
per la determinazione del valore venale in comune commercio
delle aree edificabili agli effetti dell'applicazione
dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2007.**

MICROZONE DEL COMUNE DI RIMINI

PREMESSA

Nell'ambito della disciplina ICI, per regolamentare l'attività di controllo e di verifica fiscale, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, il Comune di Rimini stabilisce l'aggiornamento dello studio delle Microzone fissando nuovi valori medi di mercato riferiti alle aree edificabili rese tali dal nuovo Piano Regolatore Generale entrato in vigore il 10 settembre 1999.

Con delibera di G.C. n.617 del 4/4/95 si costituì un gruppo di lavoro tecnico per la valutazione del mercato delle aree edificabili e -attraverso il metodo estimativo per comparazione- si arrivò a stabilire, suddividendo il territorio comunale in 53 microzone omogenee, il probabile valore di mercato (minimo e massimo) per ognuna di esse.

L'attuale regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta I.C.I. che detta norme generali per l'applicazione del tributo, all'art.5 prevede che per zone omogenee ci sia la determinazione periodica dei valori di riferimento. Con delibera di C.C n.3 del 14/01/1999, sulla base dello studio precedentemente descritto, si determinarono (attraverso il procedimento sintetico) i valori medi per i quali non si fa luogo ad accertamento di maggiore valore qualora l'imposta versata sia non inferiore ai valori di riferimento così predeterminati.

Oggi, alla luce del nuovo Piano Regolatore Generale che determina sul territorio comunale un nuovo assetto urbanistico e delle variazioni del mercato immobiliare, si pone il problema di dover aggiornare tali valori.

La revisione dello studio ha comportato la ridefinizione delle microzone in riferimento:

- alle caratteristiche intrinseche ed omogenee degli elementi economici, sociali ed ambientali rispettando i tracciati principali che segnano storicamente il territorio comunale e che ne determinano le caratteristiche peculiari;
- ai fogli catastali;
- alle disposizioni dello strumento generale vigente.

La determinazione del valore di mercato è avvenuta attraverso informazioni derivanti da compravendite di beni appartenenti alla stessa categoria con caratteristiche pressoché omogenee. I prezzi di compravendita tengono conto delle aspettative degli operatori economici, i quali, se non a breve, quanto meno a medio termine prevedono che su quel terreno si realizzi la destinazione prevista dal piano.

CRITERI DI STIMA

Occorre partire dalla definizione giuridica di area fabbricabile: ai sensi dell'art.2, comma1, lettera b), del decreto legislativo 504/92 (legge ICI), per area fabbricabile s'intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

E' quindi il PRG lo strumento che legittima l'utilizzazione dell'area a fini edificatori e pertanto la stima dei terreni edificabili è condizionata al rispetto della normativa vigente.

La procedura posta in essere è quella classica della stima comparativa, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore di mercato attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare i prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permetta di individuare il più attento prezzo unitario per ogni singolo terreno oggetto di stima.

Sono stati così attribuiti valori di mercato attuali in riferimento alla zonizzazione, agli interventi edilizi di tipo diretto ed a quelli di tipo urbanistico preventivo, mantenendo suddetti valori al di sotto del vero prezzo medio di mercato (circa - il 10%).

I parametri a nostra disposizione per la stima sono di natura fisico – tecnica.

Uno di questi è quello che si basa sulla Superficie dell'area, solitamente espressa in metri quadrati, a dimostrazione che, di norma, per le aree edificabili gli scambi si riferiscono a superfici di entità modesta (es. intervento edilizio diretto). Altri parametri utilizzati si riferiscono alla edificazione, espressa in metri quadrati di superficie utile edificabile (es. intervento urbanistico preventivo).

Attraverso l'uso di parametri legati alla edificazione si raggiunge l'obiettivo di rendere, attraverso gli indici edificatori, ancora più omogenei i beni di prezzo noto.

L'efficacia dell'uso di questo parametro deriva dal fatto che i livelli dei prezzi di compravendita sono la diretta conseguenza della superficie realizzabile. Esistono, come è noto, possibilità più o meno intense di costruire, tant'è che in sede di pianificazione urbana, per ciascuna tipologia viene indicato l'indice di edificabilità cioè il rapporto tra la superficie utile fabbricabile e la superficie del terreno edificabile. La comparazione operata nell'ambito delle singole zone omogenee tiene conto di un altro importante fattore: la posizione.

Pertanto riteniamo che in presenza di un mercato attivo di compravendite di aree edificabili, la comparazione nell'ambito di zone omogenee, il confronto con il Piano regolatore generale, e l'utilizzazione di un parametro legato alla effettiva edificazione rappresentino un elemento di sicura affidabilità nella stima effettuata.

IL METODO

Nella valutazione delle aree rese edificabili dal nuovo piano regolatore si procede con i criteri sopra descritti. In particolare il PRG statuisce una serie di norme sulle possibilità e sui limiti di edificazione, nonché alcuni parametri di riferimento come di seguito:

$$\text{Indice di edificabilità} = \frac{\text{Superficie utile edificabile}}{\text{Superficie dell'area}}$$

Questo parametro fissa il limite massimo di edificabilità del terreno e su questo vengono fissati i valori medi di mercato ricavati dalla ricerca effettuata sul territorio.

Occorre inoltre sottolineare che la modalità attuativa del nuovo PRG è costituita dalle schede di progetto: si tratta di comparti perimetrati nelle tavole di azionamento che sono suddivise in categorie :

- Schede di progetto in zona omogenea C2 (zona residenziale o mista di espansione soggetta a piano urbanistico preventivo)
- Schede di progetto in zona omogenea D3 (zona di espansione speciale- comprende le aree produttive direzionali o commerciali- soggetta a piano urbanistico preventivo).
- Schede di progetto in zone omogenee G (aree per i servizi pubblici) ed F (aree per attrezzature pubbliche) per lo più soggette ad esproprio.

La normativa disciplina tali zone indicandone la localizzazione e la dimensione delle aree destinate a standard, a strade e, in genere, a servizi. Dette aree sono individuate e definite, nelle loro dimensioni e nella loro capacità edificatoria nelle tavole di PRG e nelle schede di progetto.

Altro elemento rilevante sono le aree soggette ad esproprio che all'interno della disciplina dell'imposta comunale sugli immobili (art.16 Dlgs 504/92), a causa delle relazioni con la normativa sugli espropri (art.5 bis Legge359/92), impongono di considerare fabbricabile ai fini ICI tutte le aree indennizzabili come tali. Ne consegue che anche i suoli destinati ad attrezzature e servizi pubblici o ad infrastrutture scolastiche, in quanto valutati come edificatori nella quantificazione dell'indennità, sono qualificati fabbricabili agli effetti del tributo comunale.

Nella valutazione delle suddette, nello studio delle microzone, si applica l'art.5 bis L.359/92, che prevede il valore venale in comune commercio ridotto del 50%.

Per le aree soggette a procedura espropriativa che ricadono in territorio prevalentemente ineditato, i valori medi presi a riferimento sono quelli agricoli, i quali sono determinati di anno in anno, per regione agraria, da una apposita Commissione Provinciale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO NELLE MICROZONE

Prendendo a riferimento la nuova suddivisione del territorio comunale in n.43 microzone, dall'indagine effettuata con i criteri e la metodologia descritti nei paragrafi precedenti, si fissano i prezzi unitari noti (valori medi) per ogni microzona rispettando le destinazioni urbanistiche (residenziale, produttiva, attrezzature e servizi) in rapporto all'indice di edificabilità massimo ammesso dalla normativa di piano in caso di intervento edilizio diretto.

Il probabile valore a metro quadrato, per gli interventi che sono vincolati dall'obbligo di presentare un piano particolareggiato per realizzare le previsioni di edificabilità (piano urbanistico preventivo), viene determinato moltiplicando il prezzo unitario noto (valore medio) per il rapporto degli indici di fabbricabilità.

$$\text{VALORE} = P \times \frac{I}{i}$$

dove:

P = prezzo medio riferito ad aree consimili (microzone).

I = indice di fabbricabilità dell'area da stimare

i = indice di fabbricabilità delle aree note suddivise in microzone di cui si conoscono i valori medi.

In alcune schede sia in zona C2 che in zona D3 sono inoltre contemplate le “prescrizioni per la convenzione” le quali prevedono l'obbligo di realizzazione e cessione di opere di interesse pubblico.

Si tratta di indicazioni generiche su adempimenti ed obblighi a carico dei privati realizzatori per i quali, in sede di stima (in ogni microzona sono dettagliati i calcoli estimativi per singola scheda di progetto), è stato operato uno scomputo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dell'opera da realizzare e cedere gratuitamente -del tutto o in parte- all'Amministrazione comunale.

NB:

Il cittadino che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello proposto dall'ufficio, può rendere noti tali elementi che saranno presi in esame in sede di controllo.

IL TECNICO
(U.O. Economato e Tributi sugli Immobili)
Arch. Raffaella Tonti

DETERMINAZIONE DI UN COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO

Di fronte alla richiesta da molti avanzata di proporre un coefficiente di deprezzamento nel caso in cui nei comparti disegnati dal PRG i proprietari dei singoli lotti non trovino un accordo comune per realizzare l'intervento previsto dal piano, l'ufficio ritiene di adottare un criterio generale che preveda un abbassamento del valore medio di riferimento, che si trova calcolato nelle singole schede di progetto all'interno delle microzone.

Il valore delle singole schede verrà quindi ulteriormente ridotto di una percentuale che si stabilisce nella misura del 25%, da applicare fino alla data di presentazione del Piano Particolareggiato all'ufficio tecnico comunale.

Con l'introduzione del D.L. 04/07/06 n. 223, Decreto Bersani, la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come definita dall'art.2, comma 1, lettera b), del Decreto Legislativo 504/1992, è da considerarsi tale in base allo strumento urbanistico generale dal momento in cui questo risulti adottato dal Comune.

Nel caso di aree inserite in Varianti Urbanistiche non ancora approvate, si ritiene di dover ridurre il valore di riferimento indicato nel presente regolamento e rapportato agli indici proposti nella delibera adottata, di una percentuale pari al 80%.

Nel caso in cui lo strumento urbanistico generale (o sua variante adottata) sia approvato con modifiche rispetto alla versione adottata, il Comune si impegna a darne adeguata pubblicità, in modo tale da informare il cittadino ai fini della presentazione di domanda di rimborso¹, ai sensi dell'art. 15 del Regolamento I.C.I.

¹ Nota

Finanziaria 2007 (L. 296 del 27/12/2006 art 1, comma 164: “Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione....”).

INDIVIDUAZIONE DELLE MICROZONE

MICROZONA N.1

La microzona, genericamente indicata Torre Pedrera è posta a mare della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato dal confine con il comune di Bellaria-Igea Marina, Ferrovia Rimini-Ferrara, v. Lago Rodolfo, mare Adriatico. Comprende i fogli catastali n: 192p.-28p.-33p.

MICROZONA N.2

La microzona, genericamente indicata Viserbella è posta a mare della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato da v.LagoRodolfo, ferrovia Rimini-Ferrara, scolo consorziale dei Mulini o fossa Viserba, mare Adriatico. Comprende i fogli catastali n: 38p.-46p.

MICROZONA N.3

La microzona, genericamente indicata Viserba è posta a mare della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato da scolo consorziale dei Mulini o fossa Viserba, ferrovia Rimini-Ferrara, viale XXV Marzo, mare Adriatico. Comprende i fogli catastali n: 48p.-53p.

MICROZONA N.4

La microzona, genericamente indicata Rivabella è posta a mare della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato da viale XXV Marzo, ferrovia Rimini-Ferrara, deviatore del fiume Marecchia, mare Adriatico. Comprende i fogli catastali n: 58p.-59p.

MICROZONA N.5

La microzona, genericamente indicata S.Giuliano mare, è posta a mare della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato dal deviatore del fiume Marecchia, ferrovia Rimini-Ferrara, via Sinistra del Porto, mare Adriatico. Comprende i fogli catastali n: 59p.

MICROZONA N.6

La microzona, genericamente indicata Marina Centro, è posta a mare della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato dalla via Destra del Porto, ferrovia Bologna-Ancona, torrente Ausa fino a P.le Kennedy, mare Adriatico. Comprende i fogli catastali n: 66.

MICROZONA N.7

La microzona genericamente indicata Piazza Tripoli-v.Pascoli, è posta a mare della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato dal torrente Ausa fino a P.le Kennedy, ferrovia Bologna-Ancona, via Elgar-via Monti. Comprende i fogli catastali n: 75p.

MICROZONA N.8

La microzona, genericamente indicata Bellariva, è posta a mare della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato via Elgar-via Monti, ferrovia Bologna-Ancona, via Portofino, mare Adriatico. Comprende i fogli catastali n: 88p.-100p.

MICROZONA N.9

La microzona, genericamente indicata Rivazzurra-Miramare, è posta a mare della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato da via Portofino, ferrovia Bologna-Ancona, confine con il Comune di Riccione, mare Adriatico. Comprende i fogli catastali n: 111p.-124p.-125p.

MICROZONA N.10

La microzona, genericamente indicata Miramare, è posta a monte della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato da ferrovia Bologna-Ancona, confine con il Comune di Riccione, strada Statale Adriatica, Fossa Rodella. Comprende i fogli catastali n: 124p.-125p.

MICROZONA N.11

La microzona, genericamente indicata Rivazzurra, Ghetto Turco e Fiabilandia, è posta a monte della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato da ferrovia Bologna-Ancona, Fossa Rodella, strada Statale Adriatica, via Rosmini, via Siracusa. Comprende i fogli catastali n: 111p.-100p.

MICROZONA N.12

La microzona, genericamente indicata Rimembranze-Bellariva, è posta a monte della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato da ferrovia Bologna Ancona, via Rosmini, via Siracusa, strada Statale Adriatica, via Settembrini, via Chiabrera. Comprende i fogli catastali n: 99p.-100p.

MICROZONA N. 13

La microzona, genericamente indicata Pascoli-Ospedale, è posta a monte della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato da ferrovia Bologna-Ancona, via Chiabrera, via Settembrini, Statale Adriatica. Comprende i fogli catastali n: 88p.-99p.-75p.

MICROZONA N. 14

La microzona, genericamente indicata Tripoli-Stadio, è posta a monte della ferrovia e risulta compresa nel perimetro formato da ferrovia Bologna-Ancona, via Pascoli, Parco Cervi, via XX Settembre. Comprende i fogli catastali n: 87p.-75p.

MICROZONA N. 15

La microzona, genericamente indicata via Della Repubblica, risulta compresa nel perimetro formato da Nuova Circonvallazione, via Flaminia, via Della Repubblica. Comprende i fogli catastali n: 98p.-86p.-109p.

MICROZONA N. 16

La microzona, genericamente indicata via Della Repubblica, risulta compresa nel perimetro formato da via XX Settembre, via Flaminia, via Della Repubblica, via Abruzzo- Parco Bondi. Comprende i fogli catastali n: 86p.-87p.-98p.

MICROZONA N. 17

La microzona, genericamente indicata v.della Fiera, risulta compresa nel perimetro formato da via I. Planco, via Panzini, via Euterpe, Bastioni Meridionali, via Abruzzo-Parco Bondi, Via Marechiese. Comprende i fogli catastali n: 23-26p.

MICROZONA N. 18

La microzona, genericamente indicata Peep Marechiese, risulta compresa nel perimetro formato da via Marzabotto, via I.Planco, Nuova Circonvallazione, via Marechiese. Comprende i fogli catastali n: 97p.-95p.-84p.-83p.-85p.

MICROZONA N. 19

La microzona, genericamente indicata Centro Storico, risulta compresa nel perimetro delimitato dalle antiche mura romano-medioevali ed è esteso ai Borghi di S.Giovanni, Mazzini, S.Giuliano. Comprende i fogli catastali n: 74-87p.-84p.

MICROZONA N. 20

La microzona, genericamente indicata Via Dario Campana-Ina Casa, risulta compresa nel perimetro formato dal deviatore Marecchia, Circonvallazione occidentale, via Marechiese, Deviatore Ausa. Comprende i fogli catastali n: 73-84p.

MICROZONA N. 21

La microzona, genericamente indicata S.Giuliano, risulta compresa nel perimetro formato da ferrovia Rimini-Ferrara, Deviatore Marecchia, Fiume Marecchia, via Madonna della Scala, via Bissolati, viale Tiberio. Comprende i fogli catastali n:65p.

MICROZONA N. 22

La microzona, genericamente indicata Celle-cimitero, risulta compresa nel perimetro formato dalla ferrovia Rimini-Ferrara, Deviatore Marecchia, Fiume Marecchia, Nuova Circonvallazione, Confini interni in adiacenza allo stabilimento Sacramora e fossa Turchetta. Comprende i fogli catastali n: 58p.-57p.-56p.-64p.-65p.-59p.

MICROZONA N. 23

La microzona, genericamente indicata Viserba Monte, risulta compresa nel perimetro formato da confini interni in adiacenza allo stabilimento Sacramora e fossa Turchetta, ferrovia Rimini-Ferrara, via Fattori, Strada Statale Adriatica. Comprende i fogli catastali n: 53p.-48p.-47p.

MICROZONA N. 24

La microzona, genericamente indicata Viserbella Monte, risulta compresa nel perimetro formato dalla ferrovia Rimini-Ferrara, via Fattori-scolo dei Mulini, strada di penetrazione Viserbella, Strada Statale Adriatica. Comprende i fogli catastali n: 46p.-37p.-38p.

MICROZONA N. 25

La microzona, genericamente indicata Torre Pedrera Monte, risulta compresa nel perimetro formato dalla ferrovia Rimini-Ferrara, strada di penetrazione Viserbella, confine con il Comune di Bellaria, Strada Statale Adriatica. Comprende i fogli catastali n: 192p.-28p.-32-33p.-36p.-31p.-193p.

MICROZONA N. 26

La microzona, genericamente indicata S.Vito, è posta a monte della Strada Statale Adriatica, via Tolemaide, confine con i Comuni di S.Arcangelo di Romagna, Bellaria-Igea Marina, S.Mauro Pascoli. Comprende i fogli catastali n: 25-26-29-30-31p.-34p.-35p.-39-40-41p.-42p.

MICROZONA N. 27

La microzona, genericamente indicata Orsoleto, è posta a monte della Strada Statale Adriatica, risulta compresa nel perimetro formato dalla Strada Statale Adriatica, via Tolemaide, Autostrada, ferrovia Bologna-Ancona. Comprende i fogli catastali n: 35p.-34p.-36p.-37p.-45-47p.-52-51-50-43p.-42p.-41p.-44-56p.-55p.-54p.

MICROZONA N. 28

La microzona, genericamente indicata S.Giustina, è a monte dell'Autostrada che ne definisce il confine, risulta compresa nel perimetro formato dalla citata Autostrada, via Tolemaide, confine con il Comune di S.Arcangelo, Fiume Marecchia. Comprende i fogli catastali n: 41p.-42p.-43p.-49-54p.-61p.-60-67-68.

MICROZONA N. 29

La microzona, genericamente indicata Mercato Celle, è a monte della nuova Circonvallazione, risulta compresa nel perimetro formato dalla citata Circonvallazione, ferrovia Bologna-Ancona, Autostrada, Fiume Marecchia. Comprende i fogli catastali n: 54p.-55p.-56p.-61p.-62-63-64p.

MICROZONA N. 30

La microzona, genericamente indicata Padulli, è a monte della nuova Circonvallazione, risulta compresa nel perimetro formato dalla citata Circonvallazione, Fiume Marecchia, Autostrada, via Covignano. Comprende i fogli catastali n: 69p.-71-72-82p.-81p.-70p.-92p.-83p.

MICROZONA N. 31

La microzona, genericamente indicata Casetti-Grotta Rossa, è a monte della nuova Circonvallazione, risulta compresa nel perimetro formato dalla citata Circonvallazione, via Covignano, Autostrada, via Montese, via S.Cristina, via Leoni, via Grotta Rossa, strada Consolare R.S.M. Comprende i fogli catastali n: 92p.-83p.-95p.-97p.-96p.-106p.

MICROZONA N. 32

La microzona, genericamente indicata Gros-zona artigianale Montescudo, è a monte della nuova Circonvallazione, risulta compresa nel perimetro formato dalla citata Circonvallazione, strada consolare R.S.M., Autostrada, via Montescudo, via Ca' Sabbioni, via S.Martino Monte l'Abate, via Coriano, via Acquabona, via Macanno. Comprende i fogli catastali n: 109p.-108-98p.-97p.-106p.-107.

MICROZONA N. 33

La microzona, genericamente indicata Aereoporto, è a monte della nuova Circonvallazione-Strada Statale Adriatica, risulta compresa nel perimetro formato dalla citata Circonvallazione-Strada Statale Adriatica, confine con il Comune di Riccione, via Casalecchio, via Palmiri, via Macanno. Comprende i fogli catastali n: 109p.-111p.-123p.-126-149p.-122p.-121p.

MICROZONA N. 34

La microzona, genericamente indicata Casalecchio-Ghetto Tombanuova, risulta compresa nel perimetro formato dall'Autostrada, confine con il Comune di Riccione, via Marano, via Casalecchio, via Palmiri, via Macanno, via Acquabona, via Coriano, via S.Martino Monte l'Abate. Comprende i fogli catastali n: 121p.-110p.-122p.-123p.-149-169-168p.-148p.-147p.-146p.-120p.

MICROZONA N. 35

La microzona, genericamente indicata S.Salvatore, risulta compresa nel perimetro formato dall'Autostrada, confine interno di collegamento fra Gaiofana e ponte dell'autostrada del Ghetto Tombanuova, via Montescudo, confine con il Comune di Coriano. Comprende i fogli catastali n: 148p.-168p.-167-185-184-183-182-166.

MICROZONA N. 36

La microzona, genericamente indicata S.Martino Monte l'Abate-S.Lorenzo in Correggiano, risulta compresa nel perimetro formato dalla Autostrada, via S.Martino Monte l'Abate, via Montescudo, via Ca'Sabbioni, confine interno di collegamento fra Gaiofana e ponte dell'autostrada del Ghetto Tombanuova. Comprende i fogli catastali n: 120p.-146p.-147p.-145-119p.

MICROZONA N. 37

La microzona, genericamente indicata S.Maria in Cerreto, risulta compresa nel perimetro formato dal Torrente Ausa, via Maceri, via Ca'del Drago, via Montescudo, confine con il Comune di Coriano. Comprende i fogli catastali n: 144-165-164-163-143-141-142.

MICROZONA N. 38

La microzona, genericamente indicata Gaiofana, risulta compresa nel perimetro formato dalla Strada Consolare R.S.M., Torrente Ausa, via Montescudo, via Maceri. Comprende i fogli catastali n: 106p.-119p.-118-116p.-117.

MICROZONA N. 39

La microzona, genericamente indicata Colle di Covignano, risulta compresa nel perimetro formato dalla via Grotta Rossa, via Leoni, via S.Cristina, via Buonanotte, via Della Torretta, via Covignano, via Castellaccio, via Della Fontanina. Comprende i fogli catastali n: 93p.-92p.-94-96p.-105p.-104p.

MICROZONA N. 40

La microzona, genericamente indicata Covignano monte-S.Aquilina, risulta compresa nel perimetro formato dalla Autostrada, via Montese, via Buonanotte, via Della Torretta, via Covignano, via Castellaccio, via Della Fontanina, strada Consolare R.S.M., via S.Aquilina, via S.Cristina, via Mirandola, via Pradese, via Borghetto, via Marecchiese. Comprende i fogli catastali n: 81p.-82p.-91-93p.-103-104p.-114-115-116p.-105p.-140-139-113-112p.-136-138p.-158p.-159p.-160p.-162.

MICROZONA N. 41

La microzona, genericamente indicata Spadarolo-Vergiano, risulta compresa nel perimetro formato dalla Autostrada, via Marecchiese, via Borghetto, via Pradese, via Mirandola, via S.Cristina, via S.Martino in Venti, confine con il Comune di S.Arcangelo, Fiume Marecchia. Comprende i fogli catastali n: 69p.-70p.-78-80-79-77-76-89-90-101-102-112p.-135p.

MICROZONA N. 42

La microzona, genericamente indicata Corpò, risulta compresa nel perimetro formato dal confine con il comune di S.Arcangelo e il comune di Verucchio, torrente Mavone. Comprende i fogli catastali n: 129-130-131-132.

MICROZONA N. 43

La microzona, genericamente indicata S.Paolo-S.Cristina, risulta compresa nel perimetro formato dal confine con il Fiume Ausa, Confine R.S.M, confine con il Comune Verucchio, Torrente Mavone, confine con il Comune di S.Arcangelo, S.Martino in Venti, via S.Aquilina, via Zingarina. Comprende i fogli catastali n: 135p.-138p.-137-158p.-159p.-161-157-156-134-154-133-155-181-177-153-180-176-179.

MICROZONE**VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO****Zona B1** : zona residenziale edificata**Zona D1**: zona per insediamenti produttivi (artigianali - industriali)**Zona D2**: zona per insediamenti commerciali e direzionali.**FASCIA TURISTICA**

MICROZONE			Valori 2007 €/mq Residenziale INDICE 0,9 mq/mq	Valori 2007 €/mq Insediamenti produttivi e commerciali INDICE 0,7 mq/mq
CONFINE	Numero	Fogli catastali		
Bellaria Viserbella Mare-ferrovia	1	192 p. 28 p. 33 p.	690,25	
Viserbella Mare-ferrovia	2	38p. 46p.	690.25	
Viserba lato mare	3	48p. 53p.	862.12	
Rivabella lato mare	4	58p. 59p.	916.30	
S.Giuliano mare Fiume Marecchia Porto canale – Ferrovia	5	59p.	1070.3	
Marina Centro	6	66	1.363,45	
P.zza Tripoli	7	75p.	1088,45	1088,45 (D2)
Bellariva lato mare	8	88p. 100p.	898,00	
Rivazzurra Miramare	9	111p. 124p. 125p.	856,00	

FASCIA A MONTE DELLA FERROVIA

MICROZONE			Valori 2007 €/mq Residenziale INDICE 0,9 mq/mq	Valori 2007 €/mq Insediamenti produttivi e commerciali INDICE 0,7 mq/mq
CONFINE	Numero	Fogli catastali		
Riccione Ferrovia Ss16- Fossa Rodella	10	124p. 125p	939,94	731,06 (D2)
Fossa Rodella Ferrovia Statale v. Rosmini v. Siracusa	11	111p. 100p.	792,0	616,00(D2)
Ferrovia v. Siracusa-Rosmini Chiabrera, Settembrini Statale	12	99p. 100p.	882,0	686,00(D2)
Ferrovia v. Chiabrera Settembrini Statale Pascoli	13	88p. 99p. 75p.	936,0	
Pascoli Ferrovia Ausa v.XX Settembre	14	87p. 75p.	1043,0	
Circonvallazione v. Flaminia v.Repubblica	15	98p. 86p. 109p.	911,62	300,00(D1) 709,03(D2)
v.XX Settembre v. Flaminia v. Repubblica Ausa	16	86p. 87p. 98p.	836,0	300,0(D1) 650,22(D2)
v. I.Planco, Panzini, Euterpe, Bastioni Meridionali Ausa Marecchiese	17	85p. 95p. 84p. 83p.	1047,0	814,33(D2)
v. Marzabotto v. I. Planco Panzini Nuova Circonvallazione Marecchiese	18	97p. 95p. 84p. 83p. 85.p	828,0	

MICROZONE			Valori 2007 €/mq Residenziale INDICE 0,9 mq/mq	Valori 2007 €/mq Insediamenti produttivi e commerciali INDICE 0,7 mq/mq
CONFINE	Numero	Fogli catastali		
Centro Storico Borgo S. Giuliano Borgo XX Settembre Borgo Mazzini	19	74 87p. 84p.	1141,0	
Deviatore Marecchia Circonvall. Occ. V.Marecchiese Deviatore Ausa	20	73 84p.	1047,0	
Ferrovia Deviatore Marecchia Fiume Marecchia V. Tiberio V. Bissolati V. Madonna d. Scala	21	65p.	973,0	
Ferrovia Deviatore Marecchia Fiume Marecchia Nuova Circonvall. Confine Stab.Sacramora	22	58p. 57p. 56p. 64p. 65p. 59p.	833,0	300,0(D1) 647,88(D2)
Ferrovia Fossa Turchetta V.Sacramora Confine stab.Sacramora Statale Adriatica Fossa Viserba	23	53p. 48p. 47p.	783,75	300.00(D1)
Ferrovia Fossa Viserba SS 16 Fossa Brancona	24	46p. 37p. 38p.	627,50	
Ferrovia Scolo Brancona Ss16 Confini Bellaria	25	192p. 28p. 32 33p. 36p. 31p. 193p.	627,50	280,00(D1)

MICROZONE			Valori 2007 €/mq Residenziale INDICE 0,9 mq/mq	Valori 2007 €/mq Insediamenti produttivi e commerciali INDICE 0,7 mq/mq
CONFINE	Numero	Fogli catastali		
Ss 16 V. Tolemaide Confine Bellaria- S.Arcangelo	26	25 26 29 30 31p. 34p. 35p.39 40 41p. 42p.	469,97	200,00(D1)
V. Tolemaide SS 16 Ferrovia RN-BO Autostrada BO- CA	27	35p. 34p. 36p. 37p. 45 47p. 52 51 50 43p. 42p. 41p. 44 56p. 55p. 54p.	578,43	280,00(D1)
Autostrada V. Tolemaide Comune S.Arcangelo Fiume Marecchia	28	41p. 42p. 43p. 49 54p. 61p. 60 67 68.	469,97	
Ferrovia Bo-An Autostrada Fiume Marecchia Nuova Circonvallazione	29	54p. 55p. 56p. 61p. 62 63 64p.	570,68	300,00(D1)
Autostrada Fiume Marecchia Via Covignano Nuova Circonv. V. Marecchiese Deviatore AUSA	30	69p. 71 72 82p. 81p.70p. 92p. 83p.	637,83	280,0(D1) 496,09(D2)
Nuova Circonvall. v. Covignano Autostrada V. Montese v.S.Cristina v.Leoni v. Grotta Rossa V.Consolare RSM	31	92p. 83p. 95p. 97p. 96p. 106p.	570,68	280,00(D1) 443,86(D2)
Nuova circonv. Ss16 v. Casalecchio v.Coriano AUSA v.Ca'Sabbioni Consolare RSM	32	109p. 108 98p. 97p. 106p. 107.	625,00	275,00(D1) 486,11(D2)
V.Casalecchio SS16 Comune Riccione	33	109p. 110p. 123p. 126 149p.122p 121p.	464,82	361,52(D2)
Confine Riccione Autostrada v.Coriano v. Acquabona V.Casalecchio	34	121p. 110p. 122p. 123p. 149 169 168p. 148p. 147p. 146p. 120p.	297,48	275,0(D1)

MICROZONE			Valori 2007 €/mq Residenziale INDICE 0,9 mq/mq	Valori 2007 €/mq Insediamenti produttivi e commerciali INDICE 0,7 mq/mq
CONFINE	Numero	Fogli catastali		
Autostrada F.Marano Confine Coriano v. Montescudo v.S.Lorenzo in Corr.	35	148p.168p.167 185 184 183 182 166.	268,56	200,00(D1)
v.Montescudo v. S.Lorenzo in Corr. Ca' Sabbioni Autostrada	36	120p.146p.147p. 145 119p.	322,27	
Torrente Ausa v.Maceri v.Ca'delDrago v.Montescudo confine Coriano	37	144 165 164 163 143 141 142.	260,30	
Cons.RSM Torr.Ausa, v.Montescudo v.Maceri	38	106p.119p.118 116p. 117.	382,31	280,00(D1)
v.GrottaRossa v.Leoni v.S.Cristina v Buonanotte v.Torretta v.Covignano v.Castellaccio v.Fontanina	39	93p. 92p. 94 96p. 105p 104p.	1141,00	290,00(D1)
Autostrada v.Montese v.Buonanotte v.Torretta v.Covignano v.Castellaccio v.Fontanina Cons. RSM Ausa v.Zingarina v.S.Aquilina S.Martino in Venti v.S.Cristina v.Mirandola v.Pradese v.Borghetto v.Marecchiese	40	81p. 82p. 91 93p. 103 104p.114 115 116p. 105p .140 139 113 112p. 136 138p. 158p. 159p. 160p. 162.	281,99	
Autostrada v.Marecchiese v.Borghetto v.Pradese v.Mirandola v.S.Cristina S.Martino in Venti Conf. S.Arcangelo Fiume Marecchia.	41	69p. 70p.78 80 79 77 76 89 90 101 102 112p. 135p	402,84	280,00(D1)

MICROZONE			Valori 2007 €/mq Residenziale INDICE 0,9 mq/mq	Valori 2007 €/mq Insediamenti produttivi e commerciali INDICE 0,7 mq/mq
CONFINE	Numero	Fogli catastali		
Conf. S.Arcangelo Conf Verucchio Fosso Mavone	42	129 130 131 132	310,64	200,00(D1)
v.Zingarina v.S.Aquilina S.Martino in Venti Conf. S.Arcangelo Fiume Mavone Conf. Verucchio Conf. RSM Ausa.	43	135p. 138p. 137 158p. 159p. 161 157 156 134 154 133 155 181 177 153 180 176 179 178.	278,89	

Valori di riferimento di base e valori di riferimento per le singole schede di progetto approvate nel vigente Piano Regolatore Generale

MICROZONA N. 1 TORRE PEDRERA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO:

Zona BT1 residenziale o ricettiva $U_f=0,9$ mq/mq **€/mq 690,25**

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.

Scheda 1.4 tav.4.1 fascia turistica

Zona BT4.

$S_u = 2.700$ mq

$S_t = 3.000$ mq

$U_t = 0,9$ mq/mq

Calcolo dei costi di costruzione relativi alle prescrizioni di piano

Realizzazione della Piazza Pubblica, si ipotizza il 30% della S_t . = mq 900

(mq 900 X €/mq 150) = **135.000 €**

Sottopasso pedonale , c.c. = **400.000 €**

Realizzazione autosilos interrato minimo 120 posti auto

(40% rotazione pubblica e 60% cedibili).

C.c. (m 2,5 X m 8) = mq 20X 120 = mq 2400 X €/mq 600 = € 1.440.000

Ricavo dalla vendita di 72 posti auto :

(72 X mq 13) X €/mq 1.500 =€ 1.404.000

C.c. dell'autosilos: (€ 1.440.000 - € 1.404.000) = **€ 36.000**

Totale oneri a carico del costruttore € 571.000

Valore (€/mq 690.25 X 3.000) - € 571.000 = € 1.499.750

€ 1.499.750 : mq 3.000 = **€/mq 499,92**

Scheda 1.9 tav.4.1 fascia turistica

Zona BT4.

$S_u = 7.600$ mq

$S_t = 12.600$ mq (v. Diredaua già realizzata dal Comune).

$U_t = 7.600 : 12600 = 0,6$ mq/mq

Valore del terreno (690,25 X 0,6) : 0,9 = €/mq 460,17

Calcolo dei costi di costruzione relativi alle prescrizioni di piano

Autosilos interrato minimo 150 posti auto (50% rotazione pubblica e 50% cedibili)

c.c. 2,5 X 8 = mq 20 X 150 = mq 3000 X €/mq 600 = € 1.800.000

Ricavo dalla vendita di 75 posti auto :

(75 X mq 13) X €/mq 1.500 = € 1.462.500

(€ 1.800.000 - € 1.462.500) = **€ 337.500**

Cessione e realizzazione del verde attrezzato: 6.500mq X € 30 = **€ 195.000**

Totale oneri a carico del costruttore € 532.500

Valore (€/mq 460,17 X 12.600) - € 532.500 = € 5.265.642

€ 5.265.642 : 12.600 mq = **€/mq 417,91**

Scheda 1.10 tav.4.1 fascia turistica

Zona F2: attrezzature sanitarie

Valore del terreno **€/mq 32,28**

MICROZONA N. 2 VISERBELLA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO:

Zona BT1 residenziale o ricettiva $U_f=0,9$ mq/mq **€/mq 690,25**

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.

Scheda 2.1 tav.4.2 fascia turistica

Zona BT4.

Su = 4.150 mq

St = 10.750 mq

Ut = 0,4 mq/mq

Valore del terreno (690,25 X 0,4) : 0,9 = €/mq 306,78

Calcolo dei costi di costruzione relativi alle prescrizioni di piano

Au tosilo interrato minimo 150 posti auto (60% rotazione pubblica e 40% cedibili)

c.c.2,5 m X 8 m = mq 20 X 150 = mq 3000 X €/mq 600 = € 1.800.000

ricavo dalla vendita di 60 posti auto :

(60 X mq 13) X €/mq 1.500 = € 1.170.000

c.c (€ 1.800.000– € 1.170.000) = **€ 630.000**

Cessione e realizzazione di una fascia verde:7150mq (misura presa sul piano) X €/mq 30 = **€ 214.500**

Realizzazione di n.2 campi da tennis e n.1 campo da volley: € 41.316,55 X 3 = **€ 123.949,65**

Realizzazione di una piazza: 30% di mq 10.750 = mq 3225; (3225mq X €/mq 150) = **€ 483.750**

L'allargamento della via Zambianchi già realizzato.

Totale oneri a carico del costruttore € 1.452.199,65

Valore (€/mq 306,78 X 10.750) – € 1.452.199,65 = € 1.845.685,35

€ 1.845.685,35 : mq 10.750 = **€/mq 171,69**

Scheda 2.2.2 tav.4.2 fascia turistica

Zona BT4.

Su = 4.560 mq

St = 11.000mq

Ut = 0,4 mq/mq

Valore del terreno (690,25 X 0,4) : 0,9 = €/mq 306,78

Calcolo dei costi di costruzione relativi alle prescrizioni di piano

Versamento di una somma, da calcolarsi in rapporto alla S. Utile, pari a 100 €/mq, quale onere aggiuntivo:

100 €/mq X 4.560mq = **456.000 €**

Realizzazione di attrezzature sportive

€/mq 140 X 6.000mq (misura presa sul piano) = **€ 840.000**

Urb. 1 (30% X 11.000mq) X €/mq 150 = **€ 495.000**

Totale oneri a carico del costruttore € 1.791.000

Valore (€/mq 306,78 X 11.000) – € 1.791.000 = € 1.583.580

€ 1.583.580 : mq 11.000 = **€/mq 143,97**

Scheda 2.3 tav.4.2 fascia turistica

Zona BT4.

Su = 3.800 mq

St = 9.383mq

Ut = 0,4 mq/mq

Valore del terreno (690,25 X 0,4) : 0,9 = €/mq 306,78

Calcolo dei costi di costruzione relativi alle prescrizioni di piano

Realizzazione e cessione gratuita di locali destinati a Centro Civico (sala di quartiere e uffici) per una superficie utile di 300 mq aggiuntiva rispetto alla superficie utile suindicata.

300 mq X €/mq 1200 (comprende: costo di costruzione e spese accessorie) = **€ 360.000**

Piazza pedonale pubblica con verde attrezzato e viabilità:

(30% X mq 9383) X €/mq 150 = **€ 422.100**

Totale oneri a carico del costruttore **€ 782.100**

Valore (€/mq 306,78 X 9.383) - € 782.100 = € 2.096.417

€ 2.096.417 : mq 9.383 = **€/mq 223,42**

Scheda 2.5 tav.4.2 fascia turistica

Zona BT4.

Su = 3.900 mq - Su esistente di circa 1.200mq = mq 2.700

St = 9.800 mq - (superficie dei terreni dove insistono due fabbricati esistenti) St 1.100mq = 8.700 mq

Ut = 0,3 mq/mq

Valore del terreno (690,25 X 0,3) : 0,9 = €/mq 230,09

Calcolo dei costi di costruzione relativi alle prescrizioni di piano

Autosilos interrato minimo 100 posti auto (50% vendibili e 50% liberi)

c.c(m 2,5 X m 8)= mq 20 X 100= mq 2.000 X €/mq 600 = € 1.200.000

ricavo dalla vendita di 50 posti auto :

(50 X mq 13) X €/mq 1.500 = € 975.000

c.c (€ 1.200.000 – € 975.000 = **€ 225.000**)

Urb.1 (30% X mq 9.800) X €/mq 150 = **€ 441.000**

Realizzazione sottopasso automobilistico **€ 500.000**

Totale oneri a carico del costruttore **€ 1.166.000**

Valore (€/mq 230,09 X 8.700) – € 1.166.000 = € 835.783,00

€ 835.783,00 : mq 8.700 = **€/mq 96,07**

MICROZONA N. 3 VISERBA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona BT1 residenziale o ricettiva Ut=0,9 mq/mq €/mq **862,13**

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.

Scheda n4.1 tav.4.4 fascia turistica

Zona BT4.

Su =1200 mq

St = 2450mq

Ut = 0,5 mq/mq

Valore del terreno (862,13 X 0,5) : 0,9 = €/mq 478,97

Calcolo dei costi di costruzione relativi alle prescrizioni di piano

Autosilos interrato minimo 70 posti auto (40% cedibili e 60% rotazione pubblica)

c.c. m 2,5 X m 8= mq 20 X 70= mq 1.400X €/mq 600 = € 840.000

ricavo dalla vendita di 28 posti auto : (28 X mq 13) X €/mq 1.500 = € 546.000

c.c (€ 840.000 – € 546.000) = **€ 294.000**

Piazza pedonale pubblica su via Dati: (30% X mq 2.450) X €/mq 150 = **€ 110.250**

Totale oneri a carico del costruttore € 404.250

Valore (€/mq 478,97 X 2.450) – € 404.250 = € 769.226,50

€ 769.226,50 : mq 2.450 = €/mq **313,97**

MICROZONA N. 4 RIVABELLA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona BT1 residenziale o ricettiva Ut=0,9 mq/mq **€/mq 916,30**

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.

Scheda 4.3 tav.4.4 fascia turistica

Progetto di opera pubblica

Valore del terreno **€/mq 85,22**

Scheda 4.6 tav.4.4 fascia turistica

Zona BT4

Su = Su esistente + 20%= 300mq +60mq = 360mq

St = 3.025 mq

Ut = 0,12mq/mq

Valore del terreno (916,30 X 0,12) : 0,9 = **€/mq 122,18**

Scheda 5.6 tav.3.5 serie utilizzo del suolo

Zona C2

Su=1650mq

St=9525mq

Ut=0,17mq/mq

Valore del terreno (913,30 X 0,17) : 0,9 = €/mq 173,08

Calcolo dei costi di costruzione relativi alle prescrizioni di piano

Realizzazione e cessione gratuita della zona G3.1 (verde)

mq 1200X €/mq 30 = **€ 36.000**

Totale oneri a carico del costruttore € 36.000

Valore (€/mq 173,08 X 9.525) - € 36.000 = € 1.612.587

€ 1.612.587 : mq 9.525 = **€/mq 169,31**

Scheda 5.7 tav.3.5 serie utilizzo del suolo

Zona C2

Su = 12.500 mq

St = 32.198 mq

Ut = 0,39 mq/mq

Valore del terreno (916,30 X 0,39) : 0,9 = €/mq 397,07

Calcolo dei costi di costruzione relativi alle prescrizioni di piano

Realizzazione in sito e cessione gratuita di 500 mq di superficie utile residenziale da destinare a edilizia pubblica

mq 500 X €/mq 1.200 (comprende: costo di costruzione e spese accessorie) = **€ 600.000**

Realizzazione e cessione gratuita della viabilità e del sottopasso circa **€ 750.000**

Totale oneri a carico del costruttore € 1.350.000

Valore (€/mq 397,07 X 32.198) – € 1.350.00 = € 11.434.859,86

€ 11.434.859,86 : mq 32.198 = **€/mq 355,15**

MICROZONA N. 5 S.GIULIANO MARE

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona BT1 residenziale $U_t=0,9mq/mq$ **€/mq 1.070,30**
Zona B1 residenziale pianificata $S_u = S_u$ esistente. In caso di intervento edilizio si rapporta l'indice ricavato con la zona B.

MICROZONA N. 6 MARINA CENTRO

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona BT1 residenziale o ricettiva Ut=0,9 mq/mq **€/mq 1363,45**

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 5.1 tav.4.5 fascia turistica

Zona BT4

Si applica il valore di **€/mq 1363,45** con Ut=0,9mq/mq, se l'indice ricavato sarà inferiore si applicherà il valore in proporzione all'Ut.

Scheda 5.2 tav.4.5 fascia turistica

Zona BT4

Su = 2.000 mq

St = 5.425 mq

Area Servizi a strutture sportive (interrato): **€/mq 300,00**

Area Centro Congressi ampliamento fino a 300mq **€/mq 1363,45**

Scheda 5.6 tav.4.6 fascia turistica

Zona BT4

Su=2.300mq in aggiunta alla superficie dell'edificio storico esistente.

In caso di intervento il valore si calcola in base alla Su indicata nella scheda e alla superficie del comparto, l'indice ricavato si rapporta alla zona BT1.

MICROZONA N. 7 P.zza TRIPOLI-V.PASCOLI

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona BT1 residenziale o ricettiva Ut = 0,9 mq/mq	€/mq 1088,45
Zona D2 insediamenti commerciali Ut = 0,7 mq/mq	€/mq 1088,45

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 5.7 tav.4.5 fascia turistica

Zona BT4

Su = 130% della Su esistente legittima o legittimata.

Su esistente = 4396 mq ca. + il 30%.

St = 8400mq

Si considera solo l'ampliamento del 30% della Su esistente = 4396 X 30% = 1318mq

Ut = Su/St = 1318 mq : 8400 mq = 0,15 mq/mq.

Valore del terreno (1088,45 X 0,15) : 0,9 = €/mq 181,41

Calcolo dei costi di costruzione relativi alle prescrizioni di piano

Autosilos interrato minimo 400 posti auto (60% cedibili e 40% rotazione pubblica)

c.c. m 2,5 X m 8 = mq 20 X 400 = mq 8000 X €/mq 600 = € 4.800.000

ricavo dalla vendita di 240 posti auto : (240 X mq 13) X €/mq 1.500 = € 4.680.000

(c.c. € 4.800.000 – € 4.680.000) = **€ 120.000**

Piazza pedonale commerciale su viale Vespucci

Si ipotizza una piazza di 600mq X 150 €/mq = **€ 90.000**

Totale oneri a carico del costruttore € 210.000

Valore (€/mq 181,41 X 8.400) – € 210.000 = € 1.313.844

€ 1.313.844 : mq 8.400 = **€/mq 156,41**

NB:

In caso di intervento si consideri il 130% della Su esistente legittima o legittimata, quindi un indice

Ut = (4.396+1.318):8.400 = 0,7mq/mq. Tale indice andrà rapportato al valore indicato per la zona B1.

MICROZONA N.8 BELLARIVA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona BT1 residenziale o ricettiva Ut=0,9 mq/mq **€/mq 898,00**

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 6.1 tav.4.6 fascia turistica

Zona BT4

Su = Su + 20% = 200mq

St = 1.470 mq

Ut = 0,13 mq/mq

Valore del terreno (898,00 X 0,13) : 0,9 = **€/mq 129,71**

Scheda 7.1 tav.4.7 fascia turistica

Zona BT4.

Su = 7.700 mq

St = 22.000mq

Ut = 0,35

Valore del terreno (898,00 X 0,35) : 0,9 = €/mq 349,22

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione di autosilos interrato per min. 300 posti auto (60%rotazione pubblica-40% cedibili)

c.c (m 2,5X m 8)= mq 20 X 300 = mq 6000 X €/mq 600 = € 3.600.000

Vendita di (120 p.a. X mq 13)= mq 1560 X €/mq 1.500 = € 2.340.000

(€ 3.600.000 - € 2.340.000) = **€ 1.260.000**

Realizzazione del verde pubblico attrezzato

superficie di piano mq(70X200) = mq 14.000 X €/mq 30 = **€ 420.000**

Realizzazione di piazza pedonale commerciale:

si ipotizza mq 500 X €/mq 150 = **€ 75.000**

Totale oneri a carico del costruttore € 1.755.000

Valore (€/mq 349,22 X mq 22.000) – € 1.755.000 = € 5.927.840

€ 5.927.840 : mq 22.000 = **€/mq 269,44**

MICROZONA N. 9 RIVAZZURRA-MIRAMARE

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona BT1 residenziale o ricettiva Ut=0,9 mq/mq **€/mq 856,00**

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona BT3

Insediamenti commerciali

Valore del terreno **€/mq 856,00****Zona G4**

Aree per parcheggi (2 aree -Tav.4.7)

Valore del terreno **€/mq 190,22****Scheda 8.1 tav.4.8 fascia turistica**

Zona BT4

Su = 4050 mq

St = 12.075mq

Ut = 0,3 mq/mq

Valore del terreno (856,00 X 0,3) : 0,9 = €/mq 285,33

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione di autosilos interrato per min. 250 posti auto (50%rotazione pubblica-50% cedibili)

c.c (m 2,5 X m 8)= mq 20 X 250 = mq 5000 X €/mq 600 = € 3.000.000

Vendita di (125 p.a. X mq 13)= mq 1625 X €/mq 1.500 =€ 2.437.500

(€ 3.000.000 - € 2.437.500)= **€ 562.500**

Realizzazione del verde pubblico attrezzato

superficie di piano(mq 2.500 X €/mq 30) = **€ 75.000****Totale oneri a carico del costruttore € 637.500**

Valore (€/mq 285,33 X 12.075) – € 637.500 = € 2.807.859,75

€ 2.807.859,75 : mq 12.075 = **€/mq 232,53****Scheda 8.2 tav.4.8 fascia turistica**

Zona BT4

Su = 6016 mq

St = 19.800mq

Ut = 0,3 mq/mq

Valore del terreno (856,00 X 0,3) : 0,9 = €/mq 285,33

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione di autosilos interrato per min. 250 posti auto (50%rotazione pubblica-50% cedibili)

c.c (m 2,5 X m 8)= mq 20X 250 = mq 5000 X €/mq 600 = € 3.000.000

Vendita di (125 p.a. X mq 13)= mq 1625 X €/mq 1.500 = € 2.437.500

(€ 3.000.000 - € 2.437.500)= **€ 562.500**

Realizzazione del verde pubblico attrezzato

superficie di piano(mq 9.800 X €/mq 30) = **€ 294.000****Totale oneri a carico del costruttore € 856.500**

Valore (€/mq 285,33 X 19.800) – € 856.500 = € 4.793.034

€ 4.793.034 : mq 19.800 = **€/mq 242,07**

Scheda 8.4 tav.4.8 fascia turistica

Zona BT4

Su = 800 mq

St = 1475 mq

Ut = 0,5 mq/mq

Valore del terreno (856,00 X 0,5) : 0,9 = **€/mq 475,55**

Scheda 8.5 tav.4.8 fascia turistica

Zona BT4.

Su = 2.216 mq

St = 6575 mq

Ut = 0,3 mq/mq

Valore del terreno (856,00 X 0,3) : 0,9 = €/mq 285,33

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione di autosilos interrato per min. 70 posti auto (50%rotazione pubblica-50% cedibili)

c.c (m 2,5 X m 8)= mq 20 X 70 = mq 1400 X €/mq 600 = € 840.000

Vendita di (35 p.a. X mq 13)= mq 455 X €/mq 1.500 = € 682.500

(€ 840.000 - € 682.500) = **€ 157.500**

Totale oneri a carico del costruttore € 157.500

Valore (€/mq 285,33 X 6.575) – € 157.500 = € 1.718.544,75

€ 1.718.544,75 : mq 6.575 = **€/mq 261,37**

Scheda 8.6 tav.4.8 fascia turistica

Zona BT4.

Su = 3170 mq

St = 9450 mq

Ut = 0,3 mq/mq

Valore del terreno (856,00 X 0,3) : 0,9 = €/mq 285,33

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione di autosilos interrato per min. 120 posti auto (50%rotazione pubblica-50% cedibili)

c.c (m 2,5 X m 8)= mq 20X 120 = mq 2400 X €/mq 600 = € 1.440.000

Vendita di (60 p.a. X mq 13)= mq 780 X €/mq 1.500 = € 1.170.000

(€ 1.440.000 - € 1.170.000) = **€ 270.000**

Totale oneri a carico del costruttore € 270.000

Valore (€/mq 285,33 X 9.450) – € 270.000 = € 2.426.368,50

€ 2.426.368,50 : mq 9.450 = **€/mq 256,75**

MICROZONA N. 10 MIRAMARE

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale edificata Ut=0,9 mq/mq	€/mq 939,94
Zona G4.2 Parcheggio attrezzato: Ut=0,25 mq/mq;.....	€/mq 261,09
Zona D2 insediamenti commerciali e direzionali: Ut = 0,7 mq/mq	€/mq 731,06

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 13.16

Zona C2

Su =2.400 mq

St =10.300 mq

Ut = 0,23 mq/mq

Valore del terreno (939,94 X 0,23) : 0,9 = **€/mq 240,20**

MICROZONA 11 RIVAZZURRA-FIABILANDIA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale edificata Ut=0,9mq/mq	€/mq 792,00
Zona D2 zona per insediamenti commerciali e direzionali: Ut=0,7mq/mq	€/mq 616,00

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zone B2

Residenziale edificata in base a strumento esecutivo: Ut=0,7mq/mq

Valore del terreno (792,00 X 0,7) : 0,9 = **€/mq 616,00****Area Istituto S. Giuseppe- P.I. Via Flaminia nuova realtà urbana**

Zona omogenea C

Su = 17.131 mq

St = 42.828 mq

Ut = 0,39 mq/mq

Valore del terreno (792,00 X 0,39) : 0,9 = €/mq 343,20

Calcolo dei costi di costruzione relativi alle prescrizioni di piano

Gli oneri riportati sono stati estratti dal "quadro economico globale" allegato n.20 alla deliberazione di Consiglio Comunale n.84 del 8/08/02.

1.Tabella C. Opere aggiunte alle previsioni di PRG: € 542.279,74

2.Tabella E. Opere di urbanizzazione primaria :€ 1.299.751,99.

3.Tabella B. Oneri di urbanizzazione secondaria a compensazione degli oneri concessori di urbanizzazione: - (meno) € 741.719,97.

Totale oneri a carico del costruttore:(€ 1.842.031,73 - € 741.719,97) = € 1.100.311,76

Valore (€/mq 343,20 X mq 42.828) - 1.100.311,76 = € 13.598.257,84

€ 13.598.257,84 : mq 42.828 = **€/mq 317,51****Scheda 13.8**

Zona D7 (area di Fiabilandia)

Su =35.000 mq

St =166.000 mq

Ut = 0,2mq/mq

Valore del terreno (616,00 X 0,2) : 0,7 = €/mq 176,00

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Si ipotizzano le superfici per la :

Realizzazione senza cessione dei parcheggi

mq 50.000 X €/mq 150 = **€ 7.500.000**

Realizzazione delle alberature all'interno dei parcheggi

(mq 10.000 X €/mq 30)= **€ 300.000****Totale oneri a carico del costruttore € 7.800.000**

Valore (€/mq 176,00 X mq 166.000) – 7.800.000 = € 21.416.000

€ 21.416.000 : mq 166.000 = **€/mq 129,01****Scheda 13.19**

Zona C2

Su = 6.800 mq

St = 17.300 mq

Ut = 0,4mq/mq

Valore del terreno (792,00 X 0,4) : 0,9 = **€/mq 352,00**

MICROZONA N 12 BELLARIVA-V.RIMEMBRANZE

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale edificata: Ut=0,9 mq/mq	€/mq 882,00
Zona D2 zona per insediamenti commerciali e direzionali: Ut=0,7mq/mq	€/mq 686,00

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona C1

Intervento di Iniziativa privata Ut = 0,7mq/mq

(€/mq 882,00 X 0,7) : 0,9 = €/mq 686,00

Di norma l'urbanizzazione primaria incide un 30% sull'intero comparto.

Considerando che il 30% di un lotto di mq 1000 è mq 300 e che i costi per le urb.1 sono circa €/mq 150,00, si ottiene:

(mq 300 x €/mq 150) = € 45.000 ; (€ 45.000 : mq 1000) = €/mq 45,00

(€/mq 686,00 – €/mq 45,00) = **€/mq 641,00****Scheda 13.20**

Zona C2

Su =1750 mq

St =11.150 mq

Ut = 0,15 mq/mq

Valore del terreno (882,00 X 0,15) : 0,9 = **€/mq 147,00****Scheda 13.21**

Zona C2

Su =1.100 mq

St =7.100 mq

Ut = 0,15 mq/mq

Valore del terreno (882,00 X 0,15) : 0,9 = **€/mq 147,00****Scheda 13.22**

Zona C2

Su = 1.300 mq

St = 6.257,79 mq

Ut = 0,2 mq/mq

Valore del terreno (882,00 X 0,2) : 0,9= €/mq 196,00

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione e cessione gratuita del parcheggio pubblico zona G.4.1

(mq 1.000 X €/mq 150) = **€ 150.000**

Realizzazione e cessione gratuita di fabbricato a uso sociale ricreativo di Su =mq 80

(mq 80 X €/mq 1.200)= **€ 96.000****Totale oneri a carico del costruttore € 246.000**

Valore (€/mq 196,00 X mq 6.257,79) – € 246.000 = € 980.526,84

€ 980.526,84 : mq 6.257,79 = **€/mq 156,68****Scheda 13.23.1**

Zona C2

Su = 527 mq + Su di F2 con Ut =0,8 (527+4.480) = mq 5.007

St = 70.245 mq

Ut = 0,08 mq/mq

Valore del terreno (882,00 X 0,08) : 0,9 = **€/mq 78,40****Scheda 13.23.2**

Zona C2

Su = 373 mq + Su di F2 con Ut =0,8 (373+7.000) = mq 7.373

St = 53.746 mq

Ut = 0,14 mq/mq

Valore del terreno (882,00 X 0,14) : 0,9 = **€/mq 137,20**

Scheda 13.25

Zona C2

Su = 3.230 mq

St = 17.500mq

Ut = 0,2mq/mq

Valore del terreno (882,00 X 0,2) : 0,9 = **€/mq 196,00**

Scheda 13.25a

Zona C2

Su = 1.500 mq

St = 6.700mq

Ut = 0,2 mq/mq

Valore del terreno (882,00 X 0,2) : 0,9 = **€/mq 196,00**

Scheda 13.25b

Zona C2

Su = 10.750 mq

St = 26.800 mq

Ut = 0,4 mq/mq

Valore del terreno (882,00 X 0,4) : 0,9 = €/mq 392,00

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione e cessione gratuita di Su = 500 mq per centro civico di quartiere

mq 500 X €/mq 1.200 = **€ 600.000**

Onere aggiuntivo di €/mq 60 da calcolarsi sulla Su residenziale privata pari a mq 9.750

(mq 9.750 X €/mq 60)= **€ 585.000**

Realizzazione e cessione gratuita di n. 80 posti auto

80 X mq 20= 1.600 (mq 1.600 X €/mq 150)= **€ 240.000**

Totale oneri a carico del costruttore € 1.425.000

Valore (€/mq 392,00 X mq 26.800) – 1.425.000 = € 9.080.600

€ 9.080.600 : mq 26.800 = **€/mq 338,82**

Scheda 13.26

Zona C2

Su = 6.900 mq

St = 9.500 mq

Ut = 0,7mq/mq

Valore del terreno (882,00 X 0,7) : 0,9 = **€/mq 686,00**

Zone F4. 1

Attrezzature sanitarie: area sita in angolo tra via Settembrini e prolungamento di via Roma.

Su = 7.200 mq

St = 10.855 mq

Ut = 0,67 mq/mq

Per la particolare destinazione ad attrezzature di interesse generale aventi rilevanza urbana e territoriale si considera un valore di riferimento pari a (882,00 : 2) = €/mq 441,00

Valore del terreno (441,00 X 0,67) : 0,9 = **€/mq 328,30**

MICROZONA N 13 V. PASCOLI - OSPEDALE

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale edificata Ut=0,9 mq/mq **€/mq 936,00**

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 9.2

Zona D3 residenziale e direzionale di v. Lagomaggio e v. Roma

Ut = 0,5 mq/mq

Valore del terreno (936,00 X 0,5) : 0,9 = €/mq 520,00

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1:

(€/mq 520,00 – €/mq 45,00) = **€/mq 475,00**

Scheda 9.3

Zona C2

Su = 4.980 mq

St = 42.161 mq

Ut = 0,12 mq/mq

Valore del terreno (936,00 X 0,12) : 0,9 = **€/mq 124,80**

Scheda 9.5

Zona C2

Su =2.650 mq

St = 9.370 mq

Ut = 0,28 mq/mq

Valore del terreno (936,00 X 0,28) : 0,9 = €/mq 291,20

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione di autosilos interrato per min. 200 posti auto (50%liberi-50% vendibili)

c.c (m 2,5 X m 8)= mq 20 X 200 = mq 4000 X €/mq 600 = € 2.400.000

Vendita di (100 p.a. X mq 13)= mq 1.300 X €/mq 1.500 = € 1.950.000

(€ 2.400.000 - € 1.950.000) = € 450.000

Totale oneri a carico del costruttore € 450.000

Valore (€/mq 291.20 X mq 9.370) – € 450.000 = € 2.278.544

€ 2.278.544 : mq 9.370 = **€/mq 243,18**

Scheda 9.6

Zona C2

Su =1.150 mq

St = 7.790 mq

Ut = 0,13 mq/mq

Valore del terreno (936,00 X 0,14) : 0,9 = **€/mq 145,60**

Scheda 9.7

Zona C2

Su=5.800 mq

St=30.631 mq

Ut = 0,18 mq/mq

Valore del terreno (936,00 X 0,18) : 0,9 = **€/mq 187,20**

Scheda 13.1

Zona C2

Su = 6.000 mq

St = 48.725 mq

Ut = 0,12 mq/mq

Valore del terreno (936,00 X 0,12) : 0,9 = **€/mq 124,80**

MICROZONA N 14 V.TRIPOLI-STADIO

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale edificata Ut=0,9 mq/mq **€/mq 1043,00**

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 9.1- 8.24

Zona C2

Su =4.950 mq

St =16.000 mq

Ut = 0,3 mq/mq

Valore del terreno (1043,00 X 0,3) : 0,9 = €/mq 347,66

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione di Piazza A. da Brescia Superficie piazza = 4.500 mq

(mq 4.500 X €/mq 150) = € 675.000

Totale oneri a carico del costruttore € 675.000

Valore (€/mq 347,66 X mq 16.000) – € 675.000 = € 4.887.560

€ 4.887.560 : mq 16.000 = **€/mq 305,47****Scheda 9.4**

Zona D3

Su =2.200 mq

St =7.800 mq

Ut = 0,28 mq/mq

Valore del terreno (1043,00 X 0,28) : 0,9 = €/mq 324,48

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione di autosilos interrato per min. 300 posti auto (50%liberi-50%vendibili)

c.c (m 2,5 X m 8)= mq 20 X 300 = mq 6.000 X €/mq 600 = € 3.600.000

Vendita di (150 p.a. X mq 13)= mq 1950 X €/mq 1.500 = € 2.925.000

(€ 3.600.000 - € 2.925.000) = **€ 675.000****Totale oneri a carico del costruttore € 675.000**

Valore (€/mq 324,48 X 7.800) – € 675.000 = € 1.855.944

€ 1.855.944 : mq 7.800 = **€/mq 237,94****Scheda 8.12**

Zona C2

Su =1.260 mq

St = 6.000 mq

Ut = 0,2 mq/mq

Valore del terreno (1043,00 X 0,2) : 0,9 = €/mq 231,77

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione di 50 p.a. in interrato:

c.c (m 2,5 X m 8)= mq 20 X 50 = mq 1.000 X €/mq 600 = € 600.000

Totale oneri a carico del costruttore € 600.000

Valore (€/mq 231,77 X mq 6000) – € 600.000 = € 790.620

€ 790.620 : mq 6.000 = **€/mq 131,77****Scheda 8.13**

Zona C2

Su =1.900 mq

St =4.800 mq

Ut = 0,4 mq/mq

Valore del terreno (1043,00 X 0,4) : 0,9 = **€/mq 463,55****Scheda 8.23** sottopassaggio della via Tripoli

Zona C2

Valore del terreno **€/mq 77,47**

MICROZONA N 15 V. della REPUBBLICA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale edificata Ut=0,9 mq/mq	€/mq 911,62
Zona D1 insediamenti produttivi Ut = 0,7 mq/mq	€/mq 300,00
Zona D2 insediamenti commerciali e direzionali: Ut=0,7mq/mq	€/mq 709,03

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona G1.

Aree per l'istruzione

Valore del terreno €/mq 206,58

Scheda 13.2

Zona omogenea D3

Su = 12.000 mq

St = 30.000 mq

Ut = 0,4 mq/mq

Valore del terreno (300,00 X 0,4) : 0,7 = €/mq 171,43

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione della quota dello svincolo e degli adeguamenti viabilistici indicato in cartografia:

(superficie) 1.000 mq X €/mq 150 = € 150.000

Totale oneri a carico del costruttore € 150.000

Valore (€/mq 171,43 X mq 30.000) – € 150.000 = € 4.992.900,00

€ 4.992.900,00 : mq 30.000 = €/mq 166,43

Scheda 13.11

Zona omogenea C2

Su = 3.000 mq

St = 13.955 mq

Ut = 0,21 mq/mq

Valore del terreno (911,62 X 0,21) : 0,9 = €/mq 212,71

Scheda 13 .11 a1,a2,a3

Zona omogenea B1.C

Su = 4.800 mq

St = 15.000 mq

Ut = 0,32 mq/mq

Valore del terreno (911,62 X 0,32) : 0,9 = €/mq 324,13

Calcolo dei costi di costruzione relativi alle prescrizioni di piano

Realizzazione e cessione gratuita di parcheggio pubblico a completamento standard di legge St = mq 4.292

(mq 4.292 X €/mq 150) = € 643.800

Totale oneri a carico del costruttore € 643.800

Valore (€/mq 324,13 X mq 15.000) – € 643.800 = € 4.218.150

€ 4.218.150 : mq 15.000 = €/mq 281,21

Scheda 12.11

Zona omogenea C2

Su =4.350 mq

St =24.350 mq

Ut = 0,18 mq/mq

Valore del terreno (911,62 X 0,18) : 0,9 = **€/mq 182,32**

Scheda 12.17

Zona omogenea C2

Su =4.850 mq

St = 42.722 mq

Ut = 0,4 mq/mq

Valore del terreno (911,62 X 0,11) : 0,9 = **€/mq 111,42**

Scheda 12.20

Zona omogenea C2

Su = 600 mq

St = 5.500 mq

Ut = 0,1 mq/mq

Valore del terreno (911,62 X 0,1) : 0,9 = **€/mq 101,29**

MICROZONA N. 16 V. della REPUBBLICA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale edificata Ut=0,9 mq/mq	€/mq 836,00
Zona D1 insediamenti produttivi Ut = 0,7mq/mq	€/mq 300,00
Zona D2 insediamenti commerciali - direzionali Ut=0,7mq/mq	€/mq 650,22

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona D2

Insedimenti commerciali - direzionali Ut=0,5 mq/mq	€/mq 464,44
---	-------------

Scheda 12.9

Zona omogenea C2 Su = 6.450mq St =27.000 mq Ut = 0,2 mq/mq Valore del terreno (836,00 X 0,23) : 0,9 =	€/mq 213,64
---	-------------

Scheda 12.10

Zona omogenea C2 Su =5.000mq St = 38.919 mq Ut = 0,1 mq/mq Valore del terreno (836,00 X 0,12) : 0,9 =	€/mq 111,46
---	-------------

MICROZONA N. 17 V. della FIERA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale edificata Ut=0,9mq/mq	€/mq 1047,00
Zona D2 insediamenti commerciali - direzionali :Ut=0,7mq/mq	€/mq 814,33
Zona F4.1 attrezzature di interesse generale.....	€/mq 523,50
Zona B3 residenziale speciale di ristrutturazione Ut =1mq/mq (R2 via Marecchiese)	€/mq 1047,00

VALORI DI RIFERIMENTO PER ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zone B2.

Zona residenziale edificata in base a strumento esecutivo Ut=0,7mq/mq

Valore del terreno (1047,00 X 0,7) : 0,9 = €/mq 814,33

Valore di esproprio €/mq 407,16

Scheda 8.8

Zona C2

Su =1.400mq

St = 5.500 mq

Ut = 0,25 mq/mq

Valore del terreno (1047,00 X 0,25) : 0,9 = €/mq 290,83

Scheda 8.9

Zona C2

Su = 5.350 mq

St = 8.542 mq

Ut = 0,6 mq/mq

Valore del terreno(1047,00 X 0,6) : 0,9 = €/mq 698,00

Scheda 8.11 Variante Urbanistica delibera di C.C. n. 78 del 14/07/2005

Zona F4. 1 + D2 "Riqualificazione della sede da dismettere della Fiera e del Palacongressi"

Si procede per il calcolo come segue

Zona F4. 1

Su = 6.000 + 32.500 = 38.500 mq

St = 57.968 mq

Ut = 0,67 mq /mq

Per la valutazione si è preso a riferimento il progetto unitario convenzionato. Tenuto conto della particolare destinazione ad attrezzature di interesse pubblico e delle opere richieste per la riqualificazione dell'intera zona in capo ai soggetti attuatori del piano, il valore del terreno risulta €/mq 100,00

Zona D2

Su = 9.000 mq

St = 16.432 mq

Ut = 0,55 mq/mq

Valore del terreno (814,33 X 0,55) : 0,7 = €/mq 639,84

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1:

€/mq 639,84 – €/mq 45,00 = €/mq 594,84

MICROZONA N. 18 PEEP MARECCHIESE

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale edificata Ut=0,9 mq/mq **€/mq 828,00**

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 8.15

Zona C2

Su =2.400mq

St =15.600 mq

Ut = 0,15 mq/mq

Valore del terreno (828,00 X 0,15) : 0,9 = **€/mq 138,00**

Scheda 12.6

Zona C2

Su = 750mq

St = 6.150 mq

Ut = 0,13 mq/mq

Valore del terreno (828,00 X 0,13) : 0,9 = **€/mq 119,60**

Scheda 12.7

Zona C2

Su =1.850mq

St = 5.250 mq

Ut = 0,35 mq/mq

Valore del terreno (828,00 X 0,35) : 0,9 = **€/mq 322,00**

MICROZONA N. 19 CENTRO STORICO

ZONA A Centro Storico **€/mq 1141,00**

MICROZONA N. 20 V. D. CAMPANA-INA-CASA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale edificata Ut=0,9 mq/mq **€/mq 1047,00**

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona F4.1

Attrezzature di interesse generale

Valore del terreno **€/mq 465,33**

Scheda 8.7

Zona C2

Su = 1.500mq

St = 4.000 mq

Ut = 0,37 mq/mq

Valore del terreno (1047,00 X 0,37) : 0,9 = **€/mq 430,43**

Scheda 8.19

Zona C2

Su = 1.520mq

St = 15.200 mq

Ut = 0,1 mq/mq

Valore del terreno (774,69 X 0,1) : 0,9 = €/mq 86,08

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Si considera solo la cessione delle aree G2.2 e G4.1

St = 5.000 (5.000mq X 86,08 €/mq) = € 430.400

Totale oneri a carico del costruttore € 430.400

Valore (86,08 €/mq X 15.200) - 430.400 = € 878.016

€ 878.016 : 15.200 mq = **€/mq 57,77**

Scheda n.8.19.1

Zona G2.1 e G4.1

Valore del terreno **€/mq 34,85**

Scheda 8.38

Zona omogenea G2.2, è ammesso il passaggio a zona B1:

La valutazione verrà effettuata al momento del cambio di destinazione previsto dalla norma di Piano.

MICROZONA N. 21 S. GIULIANO

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale edificata Ut=0,9mq/mq **€/mq 973,00**

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 8.28

Zona C2

Su =2.100mq

St =3.600 mq

Ut = 0,6 mq/mq

Valore del terreno (973,00 X 0,6) : 0,9 = **€/mq 648,66**

Scheda 8.37

Zona B1.C

Ut = 0,9 mq/mq

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1 :

(€/mq 973,00 – €/mq 45,00) = **€/mq 928,00**

MICROZONA N. 22 CELLE-CIMITERO

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale Ut=0,9 mq/mq	€/mq 833,00
Zona D1: per insediamenti produttivi Ut = 0,7mq/mq	€/mq 300,00
Zona D2: per insediamenti commerciali e direzionali: Ut = 0,7mq/mq	€/mq 647,88

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 5.4

Zona F4.1

Ut = 0,2 mq/mq

Valore del terreno (833 X 0,2) : 0,9 = €/mq 185,11

(€/mq 185,11 – €/mq 45,00) = €/mq 140,11

Scheda 5.5

Zona C2

Su = 7.000mq

St = 62.800mq

Ut = 0,11 mq/mq

Valore del terreno (833,00 X 0,11) : 0,9 = €/mq 101,81

Scheda 8.1

Zona D3

Su = 5.400mq

St =20.653 mq

Ut = 0,26 mq/mq

Valore del terreno (647,88 X 0,26) : 0,7 = €/mq 240,64

Scheda 8.2

Zona D3

Su =2.820mq

St =12.300 mq

Ut = 0,2 mq/mq

Valore del terreno (647,88 X 0,2) : 0,7 = €/mq 185,10

Scheda 8.3

Zona C2

Su = 2.450mq

St =17.100 mq

Ut = 0,14 mq/mq

Valore del terreno (833,00 X 0,14) : 0,9 = €/mq 129,57

Scheda 8.4

Zona C2

Su =3.800mq

St =11.900 mq

Ut = 0,3 mq/mq

Valore del terreno (833,00 X 0,3) : 0,9 = €/mq 277,66

Scheda 8.5

Zona C2

Su = 2.020 mq

St = 49.372 mq

Ut = 0,04 mq/mq

Valore del terreno (833,00 X 0,04) : 0,9 = €/mq 37,02

Scheda 8.6

Zona C2

Su = 7.560mq

St = 45.566 mq

Ut = 0,16 mq/mq

Valore del terreno (833,00 X 0,16) : 0,9 = **€/mq 148,08**

Scheda 8.27

Zona C2

Su =1.500mq

St =11.700 mq

Ut = 0,13 mq/mq

Valore del terreno (833,00 X 0,13) : 0,9 = **€/mq 120,32**

Scheda 8.32

Zona C2

Su = 5.000 mq

St = 56.414 mq

Ut = 0,08 mq/mq

Valore del terreno (833,00 X 0,08) : 0,9 = **€/mq 74,04**

Zona F4.1

Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale (destinazione C.R.I.)

Valore del terreno **€/mq 370,22**

Zona B3

Zona residenziale speciale di ristrutturazione

Ut = 0,2 mq/mq

Valore del terreno (833,00 X 0,2) : 0,9 = **€/mq 185,11**

MICROZONA N. 23 VISERBA MONTE

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale Ut = 0,9 mq/mq	€/mq 783,75
Zona D1 insediamenti produttivi Ut = 0,7mq/mq	€/mq 300,00
Zona F4.2 attrezzature di interesse generale Ut=0,2 mq/mq	€/mq 85,72

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona C3

PEEP Viserba Monte

..... €/mq 95,00

Zona G3.2

Aree per attrezzature sportive e spettacoli Uf=0,2mq/mq

Valore del terreno €/mq 85,72

Scheda 4.2

Zona F4.2- G3.2

Ut = 0,2 mq/mq

Valore del terreno (300,00 X 0,2) : 0,7 = €/mq 85,72

Scheda 4.3a

Zona C2 (Ex Corderia)

Su = 27.250 mq di cui 21.570 residenziale, 5.689 commerciale.

St =79.444 mq

Ut = 0,35 mq/mq

Valore del terreno (783,75 X 0,35) : 0,9 = €/mq 304,79

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 220,94 - €/mq 45,00) = €/mq 259,79

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione e cessione gratuita di un centro ricreativo di Su = 600 mq

(mq 600 X €/mq 1.200 comprensivo di costo di costruzione e spese accessorie) = **€ 720.000,00**

Edilizia residenziale pubblica di Su = 800 mq

(mq 800 X €/mq 1.200 comprensivo di costo di costruzione e spese accessorie) = **€ 960.000,00****Totale oneri a carico del costruttore € 1.680.000,00**

Valore (€/mq 304,79 X mq 79.444) – € 1.680.000 = € 22.533.736,76

€ 22.533.736,76 : mq 79.444 = €/mq 283,64

Scheda 4.3b

Zona C2

Su=1.550 mq

St =4.269 mq

Ut = 0,37 mq/mq

Valore del terreno (783,75 X 0,37) : 0,9 = €/mq 322,20

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 322,20 - €/mq 45,00) = €/mq 277,20

Scheda 4.4

Zona C2

Su=2.000mq

St =10.227 mq

Ut = 0,2 mq/mq

Valore del terreno (783,75 X 0,2) : 0,9 = €/mq 174,16

Scheda 4.6

Zona C2

Su = 2.950mq

St = 13.300 mq

Ut = 0,2 mq/mq

Valore del terreno (783,75 X 0,2) : 0,9 = **€/mq 176,16****Scheda 4.7**

Zona C2

Su = 1.370mq

St = 4.900 mq

Ut = 0,27 mq/mq

Valore del terreno (783,75 X 0,27) : 0,9 = **€/mq 235,12****Scheda 4.8**

Zona C2

Ut = 0,7 mq/mq

Valore del terreno (783,75 X 0,7) : 0,9 = €/mq 609,58

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 609,58 - €/mq 45,00) = **€/mq 564,58****Scheda 4.9**

Zona C2

Su = 9.250mq

St = 52.778 mq

Ut = 0,18 mq/mq

Valore del terreno (783,75 X 0,2) : 0,9 = €/mq 174,16

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 174,16 - €/mq 45,00) = €/mq 129,16

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione e cessione gratuita di parcheggio pubblico di mq 5.000

(mq 5.000 X €/mq 150,00) = **€ 750.000,00**

Realizzazione e cessione gratuita di area a verde pubblico di mq 2.000

(mq 2.000 X €/mq 30,00) = **€ 60.000,00****Totale oneri a carico del costruttore € 810.000,00**

Valore (€/mq 129,16 X mq 52.778) – € 810.000 = € 6.006.806,48

€ 6.006.806,48 : mq 52.778 = **€/mq 113,82****Scheda 4.10**

Zona omogenea C2

Su = 2.200 mq

St = 8.275 mq

Ut = 0,26 mq/mq

Valore del terreno (783,75 X 0,26) : 0,9 = **€/mq 226,41****Scheda 5.1**

Zona C2

Su = 6.250mq

St = 43.000 mq

Ut = 0,14 mq/mq

Valore del terreno (783,75 X 0,14) : 0,9 = €/mq 121,91

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 121,91 - €/mq 45,00) = **€/mq 76,91**

Scheda 5.2

Zona C2

Su = 6.890mq

St =21.700 mq

Ut = 0,3 mq/mq

Valore del terreno (783,75 X 0,3) : 0,9 = €/mq 261,25

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 261,25 - €/mq 45,00) = **€/mq 216,25**

MICROZONA N. 24 VISERBELLA MONTE

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto $U_t=0,9$ mq/mq **€/mq 627,50**

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona G3.1

Aree attrezzate a verde.

Per una superficie vasta attualmente utilizzata come terreno agricolo si ipotizza un valore di: **€/mq 10.33****Zona F4.1**

Attrezzature di interesse generale

Valore del terreno **€/mq 278,88****Zona G3.2**

Aree per attrezzature sportive

Valore del terreno **€/mq 80,00****Zona D2**Attrezzature alberghiere non ricettive (campeggio) $U_t=0,2$ mq/mqValore del terreno **€/mq 139,45****Zona B3**Residenziale speciale di ristrutturazione $U_t=0,2$ mq/mqValore del terreno **€/mq 139,45****Scheda n. 4.1 Area Italia in Miniatura**

Zona D7 grandi attrezzature per lo sport, lo spettacolo e il tempo libero.

Valore del terreno **€/mq 34,86****Zona C1** $U_t = 0,7$ mq/mq

Valore del terreno (627,50 X 0,7) : 0,9 = €/mq 488,05

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 488,05 - €/mq 45,00) = **€/mq 443,05****Scheda 2.1**

Zona D3 (Torre Pedrera 2000)

 $S_u = 4.900$ mq $S_t = 89.500$ mq $U_t = 0,05$ mq/mqValore del terreno (627,50 X 0,05) : 0,9 = **€/mq 34,86****Scheda 2.2**

Zona C1

 $S_u = 30.000$ mq - 3.500 mq destinati a edilizia residenziale pubblica = 26.500 mq $S_t = 54.862$ mq - 6.500mq cessione di area per edilizia residenziale pubblica = 48.362 mq $U_t = 0,54$ mq/mq

Valore del terreno (627,50 X 0,54) : 0,9 = €/mq 376,50

Versamento al Comune di un super standard finanziario per la realizzazione di opere di interesse della zona pari a € 1.550.000,00

Valore (€/mq 373,50 X mq 48.362) – € 1.550.000 = € 16.513.207,00

€ 16.513.207,00 : mq 54.862 = €/mq 301,00

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 301,00 - €/mq 45,00) = **€/mq 256,00**

Zona C3

Zona residenziale soggetta a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di Viserbella

Ut = 0,45 mq/mq

Valore del terreno (627,50 X 0,45) : 0,9 = €/mq 313,75

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb. 1

(€/mq 313,75 : 2) - €/mq 45,00 = **€/mq 111,88**

MICROZONA N. 25 TORRE PEDRERA MONTE

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto Ut=0,9 mq/mq	€/mq 627,50
Zona D1 insediamenti produttivi Ut=0,7mq/mq	€/mq 280,00
Zona G3.2 aree per attrezzature sportive	€/mq 80,00
Zona G4.1 aree di sosta non attrezzate	€/mq 13,94

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona F4.1

Mercato Torre Pedrera

Valore del terreno: €/mq 69,72

Zona BT5

Colonia del fanciullo

Valore del terreno €/mq 34,85

MICROZONA N 26 S.VITO

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto Ut=0,9 mq/mq **€/mq 469,97**

Zona B4 Art.23.1.5

Su = quella esistente fino a un massimo di 300 mq. Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto l'indice ricavato si rapporta alla zona B1.

Zona D1 artigianale Ut = 0,7mq/mq..... **€/mq 200,00**

VALORI DI RIFERIMENTO PER ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona D1

Insedimenti artigianali (conf. Bellaria)

(200,00 X 0,5) : 0,7 = €/mq 142,85

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 142,85 - €/mq 50,00) = **€/mq 92,85**

Zona D1

Insedimenti produttivi (S.Vito)

(180,00 X 0,5) : 0,7 = €/mq 128,57

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 128,57 - €/mq 50,00) = **€/mq 78,57**

Zona G4. 2

Aree per parcheggi pubblici: aree di sosta attrezzate.

Valore del terreno (200,00 X 0,25) : 0,7 = **€/mq 71,42**

Zona F4. 1

Nuovo Macello Provinciale Rimini Nord

Valore del terreno **€/mq 33,75**

Non si applica la riduzione del 25%.

MICROZONA N 27 ORSOLETO

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto Ut=0,9 mq/mq	€/mq 578,17
Zona via Turchetta con Ut=0,5mq/mq	€/mq 321,35
Zona via Turchetta con Ut=0,25mq/mq	€/mq 160,66
Zona B4 Art.23.1.5: Su = quella esistente fino a un massimo di 300mq. Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto l'indice ricavato si rapporta alla zona B1.	
Zona D1 insediamenti artigianali Ut=0,7mq/mq	€/mq 280,00

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona D1

Zona artigianale "Viserba Monte"

Valore del terreno **€/mq 150,00**

Non si applica la riduzione del 25%.

Zona D4

Insediamenti produttivi con conservazione del carico urbanistico.

Su = quella esistente = 3.045mq

St = 8.346mq

Ut = 0,3mq/mq

Valore del terreno (280,00 X 0,3) : 0,7 = **€/mq 120,00****Scheda 3.2**

Zona D1 Modalità attuative: intervento edilizio diretto.

Su =3.200 mq

St = 30.300 mq

Ut = 0,1mq/mq

Valore del terreno (280,00 X 0,1) : 0,7 = **€/mq 40,00**

Non si applica la riduzione del 25%.

Scheda 4.5

Zona D3

Su =4.000 mq

St = 75.250mq

Ut=0,05mq/mq

Valore del terreno (280,00 X 0,05) : 0,7 = **€/mq 20,00****Scheda 7.28**

Zona omogenea D3

Su = 6.650 mq

St = 105.047 mq

Ut = 0,06 mq/mq

La norma di zona prevede destinazioni commerciali e direzionali, si indica un valore di partenza pari a €/mq 321,35 con Ut=0,7mq/mq.

Valore del terreno (321,35 X 0,06) : 0,7 = **€/mq 27,54**

MICROZONA N. 28 S. GIUSTINA**VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto Ut=0,9 mq/mq **€/mq 469,97**

Zona B4 Art.23.1.5

Su = quella esistente fino a un massimo di 300 mq. Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1.

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO**Scheda 3.1 P.P. Centro Agro Alimentare**

Zona F4.1

Superficie totale =315.243 mq

Ut=0,5 mq/mq

Destinazioni d'uso: insediamenti produttivi e commerciali.

Valore di riferimento con Ut=0,5 mq/mq **€/mq 127,56**

Il Piano Particolareggiato individua **9 Unità di Attuazione** per ciascuna delle quali è prevista una scheda progettuale che regola gli interventi di natura edilizia. Ogni comparto in quota percentuale avrà l'onere di realizzare o finanziare le opere di urbanizzazione di carattere generale al servizio dell'intera area del Piano Particolareggiato, oltre a sostenere le opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'unità stessa (verde, parcheggi, viabilità interna). Nelle U.A. N: 8 e 9 è inoltre prevista la realizzazione di super-standards.

Gli investimenti privati sono dettagliati nel Piano Finanziario allegato al P.P. e per ciascuna Unità di Attuazione (1,2,3,4,5,6,8,9), in sede di stima sono state considerate le seguenti voci:

- Quota delle urbanizzazioni generali pari al 70% (il restante 30% è già stato realizzato dalla U.A.7-attribuito investimenti pubblici).
- Quota delle urbanizzazioni primarie: verde, parcheggi, viabilità interna. Nella valutazione si è preso a riferimento il calcolo dell'ipotesi di investimento massima prevista dal Piano.
- Super-standards relativi alle U.A. n.8-9.

La valutazione di seguito riportata è stata eseguita per singola unità di attuazione.

U.A. N 1

Su=14.743 mq

St=28.353 mq

Ut=0,5 mq/mq

Valore del terreno (€/mq 127,56 X mq 28.353)= € 3.616.708,68

Calcoli delle spese a carico dell'operatore relative alle prescrizioni:

Urbanizzazioni generali (quota 6%): € 378.240,71

Urbanizzazioni primarie interne (ipotesi massima del Piano finanziario): € 325.338,02

Totale oneri: € 703.578,73

Valore € 3.616.708,68 - € 703.578,73 = € 2.913.129,95

€ 2.913.129,95 : mq 28.353 = **€/mq 102,74****U.A. N 2**

Su=20.383 mq

St=39.199 mq

Ut=0,5 mq/mq

Valore del terreno (€/mq 127,56 X mq 39.199)= € 5.000.224,44

Calcoli delle spese a carico dell'operatore relative alle prescrizioni:

Urbanizzazioni generali (quota 9%): € 564.590,41

Urbanizzazioni primarie interne (ipotesi massima del Piano finanziario): € 449.792,31

Totale oneri: € 1.014.382,72

Valore € 5.000.224,44 - € 1.014.382,72 = € 3.985.841,72

€ 3.985.841,72 : mq 39.199 = **€/mq 101,68**

U. A. N 3

Su=25.430 mq

St=48.904 mq

Ut=0,5 mq/mq

Valore del terreno (€/mq 127,56 X mq 48.904)= € 6.238.194,24

Calcoli delle spese a carico dell'operatore relative alle prescrizioni:

Urbanizzazioni generali (quota 11%): € 691.018,29

Urbanizzazioni primarie interne (ipotesi massima del Piano finanziario): € 561.155, 42

Totale oneri: € 1.252.173,71

Valore € 6.238.194,24 - € 1.252.173,71 = € 4.986.020,53

€ 4.986.020,53 : mq 48.904 = **€/mq 101,95****U.A. N 4**

Su=35.308 mq

St=67.901 mq

Ut=0,5 mq/mq

Valore del terreno (€/mq 127,56 X mq 67.901) = € 8.661.451,56

Calcoli delle spese a carico dell'operatore relative alle prescrizioni:

Urbanizzazioni generali (quota 15%): € 943.023,57

Urbanizzazioni primarie interne (ipotesi massima del Piano finanziario): € 779.137,23

Totale oneri: € 1.722.160,80

Valore € 8.661.451,56 - € 1.722.160,80 = € 6.939.290,76

€ 6.939.290,76 : mq 67.901 = **€/mq 102,19****U.A. N 5**

Su=21.047 mq

St=40.475 mq

Ut=0,5 mq/mq

Valore del terreno (€/mq 127,56 X mq 40.475)= € 5.162.991

Calcoli delle spese a carico dell'operatore relative alle prescrizioni:

Urbanizzazioni generali (quota 9%): € 565.916,78

Urbanizzazioni primarie interne (ipotesi massima del Piano finanziario): € 464.436,03

Totale oneri: € 1.030.352,81

Valore € 5.162.991 - € 1.030.352,81 = € 4.132.638,19

€ 4.132.638,19 : mq 40.475 = **€/mq 102,11****U.A. N 6**

Su=17.609 mq

St=33.864 mq

Ut=0,5 mq/mq

Valore del terreno (€/mq 127,56 X mq 33.864) = € 4.319.691,84

Calcoli delle spese a carico dell'operatore relative alle prescrizioni:

Urbanizzazioni generali (quota 8%): € 501.110,41

Urbanizzazioni primarie interne (ipotesi massima del Piano finanziario): € 388.575,97

Totale oneri: € 889.686,38

Valore € 4.319.691,84 - € 889.686,38 = € 3.430.005,46

€ 3.430.005,46 : mq 33.864 = **€/mq 101,28****U.A. N 8**

Su=8.001 mq

St=15.386 mq

Ut=0,5 mq/mq

Valore del terreno (€/mq 127,56 X mq 15.386)= € 1.962.638

Calcoli delle spese a carico dell'operatore relative alle prescrizioni:

Urbanizzazioni generali (quota 3%): € 205.320,20

Urbanizzazioni primarie interne (ipotesi massima del Piano finanziario): € 406.698,96

Obbligo aggiuntivo: contributo alla realizzazione di una condotta sottomarina per lo scarico a mare della fossa Brancona oltre le scogliere. € 309.874,14

Totale oneri: € 921.893,30

Valore € 1.962.638 - € 921.893,30 = € 1.040.744,86

€ 1.040.744,86 : mq 15.386 = **€/mq 67,64**

U.A. N.9

Su=21.403 mq

St=41.161 mq

Ut=0,5 mq/mq

Valore del terreno (€/mq 127,56 X mq 41.161)= € 5.250.497,16

Calcoli delle spese a carico dell'operatore relative alle prescrizioni:

Urbanizzazioni generali (quota 9%): € 607.048,02

Urbanizzazioni primarie interne (ipotesi massima del Piano finanziario): € 472.297,11

Obbligo aggiuntivo: realizzazione di un centro sportivo in località S. Giustina. € 1.429.552,70

Totale oneri: € 2.508.897,83

Valore € 5.250.497,16 - € 2.508.897,83 = € 2.741.599,33

€ 2.741.599,33 : mq 41.161 = **€/mq 66,60**

Nb: All'interno della scheda 3.1 coesistono le Zone B0 e B4 indipendenti dalle Unità di Attuazione del P.P., per queste bisogna fare riferimento alle norme previste dal PRG.

Scheda 6.1

Zona C2

Su = 8.000mq

St = 42.000 mq

Ut = 0,18 mq/mq

Valore del terreno (469,97 X 0,18) : 0,9 = **€/mq 93,99**

Scheda 6.2

Zona C2

Su = 3.500mq

St = 23.500mq

Ut = 0,14mq/mq

Valore del terreno (469,97 X 0,14) : 0,9 = **€/mq 73,10**

Scheda 6.3

Zona C2

Su = 4.500mq

St = 32.400mq

Ut = 0,14mq/mq

Valore del terreno (469,97 X 0,14) : 0,9 = **€/mq 73,10**

Scheda 6.4

Zona C2

Su = 4.350mq

St = 41.087 mq

Ut = 0,1 mq/mq

Valore del terreno (469,97 X 0,1) : 0,9 = **€/mq 52,21**

Scheda 6.5

Zona C2

Su =4.000mq

St =22.000 mq

Ut = 0,18 mq/mq

Valore del terreno (469,97 X 0,18) : 0,9 = **€/mq 93,99**

MICROZONA N. 29 MERCATO CELLE

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale Ut=0,9 mq/mq	€/mq 570,68
Zona D1 insediamenti artigianali Ut=0,7mq/mq	€/mq 300,00
Zona F3.2 impianti sportivi Ut=0,05 mq/mq	€/mq 21,42

VALORI DI RIFERIMENTO DI ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 7.1

Zona D3

Su = 3.000mq

St = 20.250mq

Ut = 0,14mq/mq

Valore del terreno (300,00 X 0,14) : 0,7 = €/mq 60,00

Scheda 7.2

Zona omogenea D3

Su = 6.000 mq

St = 28.618 mq

Ut = 0,21 mq/mq

La norma di zona prevede destinazioni commerciali e direzionali, si indica un valore di partenza pari a €/mq 443,86 con Ut=0,7mq/mq

Valore del terreno (443,86 X 0,21) : 0,7 = €/mq 133,15

Si detraggono gli oneri di urb.1: (€/mq 133,15 - €/mq 45,00) = €/mq 88,15

Calcolo dei costi di costruzione relativi alle prescrizioni di piano

Realizzazione e cessione del Campo Nomadi superficie catastale = 8.886 mq

(mq 8.886 X €/mq 150,00) = € 1.332.900

Totale oneri a carico del costruttore € 1.332.900

Valore (€/mq 88,15 X mq 28.618) - € 1.332.900 = € 1.189.776,70

€ 1.189.776,70 : mq 28.618 = €/mq 41,58

Scheda 7.3

Zona D5 Ut=0,5mq/mq

Valore del terreno €/mq 214,28

Scheda 7.4

Zona D5 Ut=0,5mq/mq

Valore del terreno €/mq 214,28

Scheda 7.5

Zona D5 Ut=0,5mq/mq

Valore del terreno €/mq 214,28

Scheda 7.6

Zona D5 Ut=0,5mq/mq

Valore del terreno €/mq 214,28

Scheda 7.29

Zona omogenea D3

Su = 20.000 mq

St = 68.667 mq

Ut = 0,29 mq/mq

La norma di zona prevede destinazioni commerciali e direzionali, si indica un valore di partenza pari a €/mq 443,86 con Ut=0,7mq/mq.

Valore del terreno (443,86 X 0,29): 0,7 = €/mq 183,88

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urbanizzazione primaria

(€/mq 183,88 - €/mq 50,00) = **€/mq 133,88**

Scheda 7.30

Zona omogenea D3

Su = 27.800 mq

St = 97.111mq

Ut = 0,29 mq/mq

La norma di zona prevede destinazioni commerciali e direzionali, si indica un valore di partenza pari a €/mq 443,86 con Ut=0,7mq/mq.

Valore del terreno (443,86 X 0,29): 0,7 = €/mq 183,88

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urbanizzazione primaria

(€/mq 183,88 - €/mq 50,00) = **€/mq 133,88**

MICROZONA N. 30 PADULLI

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale Ut=0,9 mq/mq	€/mq 637,83
Zona D1 insediamenti artigianali Ut=0,7mq/mq	€/mq 280,00
Zona D2 insediamenti commerciali direzionali:Ut = 0,7mq/mq	€/mq 496,09
Zona F3.2 impianti sportivi Ut = 0,05 mq/mq.....	€/mq 20,00
Zona F4.1 attrezzature di interesse generale.....	€/mq 283,48

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 7.7

Zona D3

Su = quella esistente + 20%

St = 23.750 mq

Valore del terreno €/mq 33,56

In caso di intervento calcolata la Su si ricava l'indice Ut che si rapporta al valore D1.

Scheda 7.9

Zona D3

Su = Su esistente + 20%

St = 59.200mq

Valore del terreno €/mq 33,56

In caso di intervento calcolata la Su si ricava l'indice Ut che si rapporta al valore D1.

Scheda 7.10

Zona D3 artigianale

Su = Su esistente + 20%

St = 36.000mq

Valore del terreno €/mq 33,56

In caso di intervento calcolata la Su si ricava l'indice Ut che si rapporta al valore D1.

Scheda 7.11a

Zona D3 commerciale

Su = 4.000mq

St = 13.600mq

Ut = 0,3 mq/mq

Valore del terreno (496,09 X 0,3) : 0,7 = €/mq 212,61

Scheda 7.11b

Zona D3 artigianale

Su = 8.000mq

St = 20.700mq

Ut = 0,38 mq/mq

Valore del terreno (280,00 X 0,38) : 0,7 = €/mq 152,00

Scheda 7.12

Zona D3 artigianale

Su = Su esistente + 20%

St = 41.700mq

Valore del terreno €/mq 33,56

In caso di intervento calcolata la Su si ricava l'indice Ut che si rapporta al valore D1.

Scheda n. 7.13

Zona D3 artigianale

Su = Su esistente + 20%

St = 17.000mq

In caso di intervento si calcola la Su e si ricava l'indice Ut. Quest'ultimo si rapporta al valore della zona D1.

Scheda 7.14

Zona D3 artigianale

Su = 7.700mq

St = 13.500mq

Ut = 0,57 mq/mq

Valore del terreno (280,00 X 0,57) : 0,7 = **€/mq 228,00**

Scheda 7.15

Zona D3 artigianale

Su = 8.400mq

St = 21.600mq

Ut = 0,38 mq/mq

Valore del terreno (280,00 X 0,38) : 0,7 = **€/mq 152,00**

Scheda 7.16

Zona D3 artigianale

Su = 9.500mq

St = 23.625mq

Ut = 0,4mq/mq

Valore del terreno (280,00 X 0,4) : 0,7 = **€/mq 160,00**

Scheda 7.18

Zona C2

Su = 3.300mq

St = 13.000mq

Ut = 0,25mq/mq

Valore del terreno (637,83 X 0,25) : 0,9 = **€/mq 177,17**

Scheda 7.19

Zona C2

Su = 6.600mq

St = 15.600mq

Ut = 0,4mq/mq

Valore del terreno (637,83 X 0,4) : 0,9 = **€/mq 283,48**

Scheda 7.20

Zona C2

Su = 3.500mq

St = 11.700mq

Ut = 0,3mq/mq

Valore del terreno (637,83 X 0,3) : 0,9 = **€/mq 212,61**

Scheda 7.21

Zona C2

Su = 800mq

St = 6.500mq

Ut = 0,12mq/mq

Valore del terreno (637,83 X 0,12) : 0,9 = **€/mq 85,04**

Scheda 7.22

Zona C2

Su = 5.500mq

St = 26.500mq

Ut = 0,2mq/mq

Valore del terreno (637,83 X 0,2) : 0,9 = **€/mq 141,74**

Scheda 7.27

Zona D3 artigianale

Su = 3.100mq

St = 9.800mq

Ut = 0,3mq/mq

Valore del terreno (280,00 X 0,3) : 0,7 = **€/mq 120,00**

Scheda 7.31

Zona D3 artigianale

Su = Su esistente + 20%

Valore del terreno **€/mq 33,56**

In caso di intervento calcolata la Su si ricava l'indice Ut che si rapporta al valore D1.

Scheda 8.17

Zona C2

Su = 4000mq

St = 18.725mq

Ut = 0,2mq/mq

Valore del terreno (637,83 X 0,2) : 0,9 = **€/mq 141,74**

Scheda 8.21.1

Zona omogenea C2

Su = 1.925 mq

St = 10.309 mq

Ut = 0,19 mq/mq

Valore del terreno (637,83 X 0,19) : 0,9 = **€/mq 134,65**

Scheda 8.21

Zona C2

Su = 1.925mq

St = 9.500mq

Ut = 0,2mq/mq

Valore del terreno (637,83 X 0,2) : 0,9 = **€/mq 141,74**

Zona C5 Piano Particolareggiato Consortile Padulli

Per i dati tecnici si prendono a riferimento gli allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n.31 del 23/02/2006.

Ad ogni proprietà compete una uguale quota di Superficie Utile pari a **590 mq.** (art.3 delle NTA di P.P.)

Il numero delle proprietà aventi causa (data di riferimento 28/02/94), risultano essere, come da elenco aggiornato e integrato in data 31/01/06: **N. 82.**

Gli oneri per le urbanizzazioni primarie sono pari a € 4.742.142,96 (vedi allegato n.1 TAV.17). Le spese tecniche per la presentazione del piano sono € 112.000. Il valore totale è quindi pari a € 4.854.142,96. Tale somma viene ripartita per il numero delle proprietà e successivamente divisa per i mq edificabili.

€ 4.854.142,96 : 82= € 59.196,86 : mq 590 = **€/mq 100,33**

Per quanto riguarda l'individuazione del probabile valore di mercato del "diritto edificatorio", si è preso in esame la ricerca di mercato effettuata nel gennaio 2001 dal tecnico per il Consorzio Padulli nel capitolo "Valorizzazioni economiche" procedendo a rivalutare all'attualità il valore dell'incidenza dell'area indicato nella stessa.

Valore di un diritto edificatorio risulta pari a **€/mq 506,90**

Oneri a carico dei proprietari sono **€/mq 100,33** e seguono i mq del diritto edificatorio.

€/m 506,90 – €/mq 100,33 = **€/mq 406,57**

Il valore così ricavato dovrà essere moltiplicato per i mq di diritto edificatorio come descritto nella tabella definita "registro delle superfici utili", schema allegato n. 2 alle NTA del Piano.

MICROZONA N. 31 CASSETTI-GROTTA ROSSA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto Ut=0,9 mq/mq	€/mq 570,68
Zona B5 nuclei urbanizzati in aree a sensibilità ambientale : il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto l'indice ricavato si rapporta alla zona B1.	
Zona D1 insediamenti artigianali Ut=0,7mq/mq	€/mq 280,00
Zona D2 insediamenti commerciali direzionali: Ut=0,7mq/mq	€/mq 443,86
Zona G2.2 attrezzature di interesse comune:	€/mq 253,63

CALCOLO DEI VALORI MEDI PER ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 12.14

Zona C2

Su = 2.370mq

St = 22.362mq

Ut = 0,1mq/mq

Valore del terreno (570,68 X 0,1) : 0,9 = **€/mq 63,40**

Scheda 12.15

Zona C2

Su = 3.200mq

St = 29.700mq

Ut = 0,1mq/mq

Valore del terreno (570,68 X 0,1) : 0,9 = **€/mq 63,40**

Scheda 12.22

Zona D3 commerciale

Su = 1.200 mq

St = 15.000 mq

Ut = 0,08 mq/mq

Valore del terreno (443,86 X 0,08) : 0,7 = €/mq 50,72

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione di 300 posti auto di cui: 200 a raso a rotazione pubblica

c.c (200p.a. X mq 20) = mq 4.000 X €/mq 150,00 = € 600.000

Totale oneri a carico del costruttore € 600.000

Valore (€/mq 50,72 X 15.000) – € 600.000 = € 160.800

€ 160.800 : mq 15.000 = **€/mq 10,72**

MICROZONA N. 32 GROS-ZONA ARTIGIANALE MONTESCUDO

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto Ut=0,9 mq/mq	€/mq 625,00
Zona B4 Art.23.1.5	
Su = quella esistente fino a un massimo di 300mq. Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1.	
Zona D1 insediamenti artigianali Ut=0,7	€/mq 275,00
Zona D2 insediamenti commerciali direzionali Ut=0,7	€/mq 486,11
Zona F4.1 attrezzature interesse generale	€/mq 277,77

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.

Zona B3

Zona residenziale speciale di ristrutturazione Ut=0,2

Valore del terreno **€/mq 138,88****Zona C1**

Residenziale di espansione Ut=0,7

Valore del terreno (625,00 X 0,7) : 0,9 = €/mq 486,11

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1:

(€/mq 486,11 - €/mq 45,00) = **€/mq 441,11****Zona D1**

Zona artigianale "1° Maggio"

Zona A

Ut = 0,5 mq/mq **€/mq 146,42**

Zona B

Ut = 0,4 mq/mq **€/mq 107,14***Nella Zona B si applica la riduzione del 25% fino alla data di presentazione del P.P. (di cui alla pag. 6 del presente regolamento).***Scheda 12.2**

Zona C2

Su = 9.250 mq

St = 52.500 mq

Ut = 0,17 mq/mq

Valore del terreno (625,00 X 0,17) : 0,9 = **€/mq 118,05****Scheda 12.18**

Zona C2

Ut = 0,25 mq/mq

Valore del terreno (625,00 X 0,25) : 0,9 = €/mq 173,61

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1:

(€/mq 173,61 - €/mq 45,00) = **€/mq 128,61****Scheda 12. 19 e 13. 27**

Zona D2

Ut=0,5mq/mq

Valore del terreno (486,11 X 0,5) : 0,7 = €/mq 347,22

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 347,22 - €/mq 45,00) = **€/mq 302,22**

Scheda 12.21

Zona C2

Su = 1.600mq

St = 21.000mq

Ut = 0,07mq/mq

Valore del terreno (625,00 X 0,07) : 0,9 = **€/mq 48,61**

Scheda 12.23

Zona D3

Su = 5.000 mq

St = 56.000 mq

Ut = 0,09 mq/mq

Valore del terreno (486,11 X 0,09) : 0,7 = **€/mq 62,49**

Scheda 13.4

Zona D3

Su =22.500mq

St =32.175mq

Ut = 0,7mq/mq

Valore del terreno €/mq 486,11

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 486,11 - €/mq 45,00) = **€/mq 441,11**

Scheda 13.10

Piano di recupero della zona via Varisco

Zona D5 produttiva di recupero a destinazione mista

Su =Su esistente + 30% con il medesimo proporzionamento delle funzioni produttive, residenziali e terziarie.

Ut = 0,5mq/mq

Valore del terreno **€/mq 64,15**

In caso di realizzazione del Piano di Recupero si utilizzeranno i valori per le rispettive funzioni : B1,D1,D2.

Programma Integrato di Intervento via Coriano - via Montescudo

ST1 Zona B

Su = 6.600 mq

St = 7365 mq

Ut = 0,89 mq/mq

Valore del terreno (625,00 X 0,89) : 0,9 = €/mq 618,05

(€/mq 618,05 - €/mq 45,00) **€/mq 573,05**

MICROZONA N. 33 AEREOPORTO

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto Ut=0,9 mq/mq	€/mq 464,82
Zona D2 insediamenti commerciali direzionali Ut=0,7 mq/mq	€/mq 361,52

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.

Scheda 13.9

Zona D2

Su =6.885 mq

St = 21.605 mq

Ut = 0,3 mq/mq

Valore del terreno (361,52 X 0,3) : 0,7 = €/mq 154,93

Calcoli del costo di costruzione relativo alle prescrizioni di piano

Realizzazione sottopasso pedonale/ciclabile : € 1.549,37

Oneri urbanizzazione primaria : € 1.032.655,18

Totale oneri a carico del costruttore € 1.034.204,55

Valore (€/mq 154,93 X mq 21.605) - € 1.034.204,55 = € 2.313.058,10

€ 2.313.058,10 : mq 21.605 = **€/mq 107,06**

Scheda 13.12

Zona D3 produttive/terziarie

Su =10.500mq

St = 37.975mq

Ut = 0,27mq/mq

Valore del terreno (361,52 X 0,27) : 0,7 = **€/mq 139,45**

Scheda 13.13

Zona D3 produttive/terziarie

Su = 5.950mq

St =19.460mq

Ut = 0,3mq/mq

Valore del terreno (361,52 X 0,3) : 0,7 = **€/mq 154,93**

Scheda 13.14

Zona D3 produttive/terziarie

Su = 5.000mq

St =23.875mq

Ut = 0,2mq/mq

Valore del terreno (361,52 X 0,2) : 0,7 = **€/mq 103,29**

Scheda 13.14.1

Zona D3 produttive/terziarie

Su = 5.000mq

St =22.500mq

Ut = 0,2mq/mq

Valore del terreno (361,52 X 0,2) : 0,7 = **€/mq 103,30**

Scheda 13.15

Zona C2

Su =2.700mq

St =18.750 mq

Ut = 0,14mq/mq

Valore del terreno (464,82 X 0,14) : 0,9 = **€/mq 72,31**

Scheda 13.17

Zona C2

Su =1.300mq

St =13.125 mq

Ut = 0,1mq/mq

Valore del terreno (464,82 X 0,1) : 0,9 = **€/mq 51,65**

MICROZONA N. 34 CASALECCHIO - GHETTO TOMBANUOVA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto $U_t=0,9$ mq/mq **€/mq 297,48**

Zona B4 Art.23.1.5

Su = quella esistente fino a un massimo di 300mq. Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1

Zona D1 insediamenti produttivi $U_t=0,7$ mq/mq **€/mq 275,00**

CALCOLO DEI VALORI MEDI PER ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona B3

Residenziale speciale di ristrutturazione $U_t=0,2$ mq/mq

Valore del terreno (297,48 X 0,2) : 0,9 = **€/mq 66,11**

NB: Se si interviene sui singoli lotti si applica l'indice $U_f=0,4$ mq/mq indicato all' Art. 23.1.4.

Zona C1

Residenziale di espansione $U_t=0,7$

Valore del terreno (297,48 X 0,7) : 0,9 = €/mq 231,37

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 231,37 - €/mq 45,00) = **€/mq 186,37**

Zona F4. 3

Aree attrezzature pubbliche di interesse generale (cimitero)

Valore del terreno **€/mq 12,92**

Scheda 17.1

Zona C1

Su = 26.000 mq – 5.000mq (destinati a edilizia residenziale pubblica) = 21.000 mq

St = 52.173 mq - 9.500mq (cessione di area per edilizia residenziale pubblica) = 42.673 mq

$U_t = 0,49$ mq/mq

Valore del terreno (297,48 X 0,49) : 0,9 = €/mq 161,96

Valore (€/mq 161,96 X mq 42.673) = € 6.911.319,08

€ 6.911.319,08 : mq 52.173 = €/mq 132,46

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 132,46 - €/mq 45,00) = **€/mq 87,46**

MICROZONA N. 35 S. SALVATORE

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto Ut=0,9 mq/mq **€/mq 206,59**

Zona B4 Art.23.1.5

Su = quella esistente fino a un massimo di 300mq. Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1

Zona D1 insediamenti produttivi Ut=0,7 mq/mq **€/mq 200,00**

Zona F3.2 grandi attrezzature per lo sport : si applicano i valori agricoli medi deliberati dalla Commissione Provinciale ogni anno.

MICROZONA N.36 S.MARTINO-S.LORENZO

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto Ut=0,9 mq/mq **€/mq 322,27**

Zona B4 Art.23.1.5

Su = quella esistente fino a un massimo di 300mq. Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona D1

Insedimenti produttivi Ut = 0,5

Valore del terreno (250,00 X 0,5) : 0,7 =

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 178,57 - €/mq 50,00) = **€/mq 128,57**

Zona F4. 3

Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale (cimitero).

Valore del terreno **€/mq 12,92**

Zona G4.1

Aree per parcheggi pubblici non attrezzati.

Valore del terreno **€/mq 12,92**

MICROZONA N. 37 S. MARIA IN CERRETO

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto $U_t=0,9$ mq/mq **€/mq 260,30**

Zona B4 Art.23.1.5

Su = quella esistente fino a un massimo di 300mq. Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona D1

Insedimenti produttivi $U_t = 0,5$

Valore del terreno ($220,00 \times 0,5$) : $0,7 =$

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 178,57 - €/mq 50,00) = **€/mq 107,14**

Zona C4

Intervento soggetto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica €/mq 130,15

Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1

(€/mq 130,15 - €/mq 45,00) = **€/mq 85,15**

Zona F4. 3

Aree attrezzature pubbliche di interesse generale (cimitero)

Valore del terreno **€/mq 12,92**

Zona F4.1

Casa protetta: si applicano i valori agricoli medi deliberati dalla Commissione Provinciale ogni anno.

Zona F3.2

Aree grandi impianti sportivi si applicano i valori agricoli medi deliberati dalla Commissione Provinciale ogni anno.

L'area di pertinenza dei fabbricati esistenti in caso di ristrutturazione si considera come al zona B1.

Scheda 16.1

Zona F3.2

Centro Ippico di Via S.Maria in Cerreto

Si applicano i valori agricoli medi deliberati dalla Commissione Provinciale ogni anno.

Scheda 20.1

Zona D3 attività produttive - artigianali

Su = Su esistente + 20%

St = 17.000mq

Su/St = U_t

Valore del terreno **€/mq 30,99**

In caso di intervento si calcola la Su e si ricava l'indice U_t . Quest'ultimo si rapporta al valore della zona D1.

MICROZONA N.38 GAIOFANA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto Ut=0,9 mq/mq **€/mq 382,31**

Zona B4 Art.23.1.5

Su = quella esistente fino a un massimo di 300mq. Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1

Zona D1 insediamenti produttivi Ut=0,7 mq/mq **€/mq 280,00**

Zona F3.2 aree grandi impianti sportivi: si applicano i valori agricoli medi deliberati dalla Commissione Provinciale ogni anno.

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 12.16

Zona D3

Su = 4.400mq

St = 15.900mq

Ut = 0,27mq/mq

Valore del terreno (300,00 X 0,27) : 0,7 = **€/mq 115,72**

Zona C3

Zona residenziale di espansione soggetta a Piano per l'edilizia economica e popolare

..... **€/mq 88,00**

MICROZONA N. 39 COLLE DI COVIGNANO

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto Ut=0,9 mq/mq **€/mq 1141,00**

Zona B4 Art.23.1.5:

Su = quella esistente fino a un massimo di 300mq. Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1

Zona D1 insediamenti produttivi Ut=0,7 mq/mq **€/mq 290,00**

Zona F4.2 attrezzature di interesse generale Ut=0,2 **€/mq 126,77**

Zona B5 nuclei urbanizzati in aree a sensibilità ambientale: in caso di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione il valore si calcola in base alla Su esistente eventualmente incrementata di 50 mq e alla superficie del lotto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1.

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 12.3

Zona C2

Su = quella esistente (e legittimata) all'atto di adozione del PRG.

St =20.180mq

In caso di demolizione e ricostruzione si ricaverà l'indice di fabbricabilità in base alla Superficie utile esistente e legittimata e alla superficie dell'intero comparto (St), rapportando il tutto alla zona B1.

MICROZONA N.40 COVIGNANO MONTE - S. AQUILINA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto $U_t=0,9$ mq/mq **€/mq 281,99**

Zona B4 Su = quella esistente fino a un massimo di 300mq. Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1

Zona F4.2 "Ca' Baldacci": si applicano i valori agricoli medi deliberati dalla Commissione Provinciale ogni anno.

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 15.2

Zona F4.1

Su = Su esistente + 15%

St = 58.000mq

Valore del terreno **€/mq 33,57**

Il valore si calcola in base alla Su e alla superficie del comparto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1.

MICROZONA N. 41 SPADAROLO-VERGIANO

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto Ut=0,9 mq/mq **€/mq 402,84**

Zona B4 Art.23.1.5

Su = quella esistente fino a un massimo di 300mq. Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1

Zona D1 insediamenti produttivi Ut=0,7 mq/mq **€/mq 280,00**

Zona G3.2 attrezzature sportive e spettacoli :si applicano i valori agricoli medi deliberati dalla Commissione Provinciale ogni anno.

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Scheda 7.23

Su = 11.800mq

St =28.350mq

Ut = 0,4mq/mq

Valore del terreno (280,00 X 0,4) : 0,7 = **€/mq 160,00**

Scheda 7.24

Zona D3

Su = 3.300mq

St =16.250mq

Ut = 0,2mq/mq

Valore del terreno (280,00 X 0,2) : 0,7 = **€/mq 80,00**

Scheda 7.25

Zona A3

Piano di recupero

Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del comparto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1.

Scheda 7.26

Zona D3

Su = 8.200mq

St =22.350mq

Ut = 0,36mq/mq

Valore del terreno (280,00 X 0,36) : 0,7 = **€/mq 144,00**

MICROZONA N. 42 CORPOLO'

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto $U_t=0,9$ mq/mq	€/mq 310,64
Zona D1 insediamenti produttivi $U_t=0,7$ mq/mq	€/mq 200,00
Zona G1 aree per l'istruzione	€/mq 138,06

VALORI DI RIFERIMENTO IN ZONE CON INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Zona C1

Residenziale di espansione $U_t = 0,7$ mq/mq
 Valore del terreno (310,64 X 0,7) : 0,9 = €/mq 241,61
 Si detraggono dal calcolo gli oneri di urb.1
 (€/mq 241,61 - €/mq 45,00) = **€/mq 196,61**

Scheda 9.8

Zona C2
 $S_u = 1.800$ mq
 $S_t = 13.000$ mq
 $U_t = 0.13$ mq/mq
 Valore del terreno (310,64 X 0,13) : 0,9 = **€/mq 44,88**

Scheda 9.9

Zona C2
 $S_u = 8500$ mq
 $S_t = 45.000$ mq
 $U_t = 0.17$ mq/mq
 Valore del terreno (310,64 X 0,17) : 0,9 = **€/mq 58,68**

Zona G3. 2

Aree per attrezzature sportive e spettacoli
 $U_f = 0,2$ mq/mq
 Valore del terreno (200,00 X 0,2) : 0,7 = **€/mq 57,14**

MICROZONA N. 43 S. PAOLO - S. CRISTINA

VALORI DI RIFERIMENTO PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona B1 residenziale, intervento edilizio diretto Ut=0,9 mq/mq **€/mq 310,89**

Zona B4 Art.23.1.5

Su = quella esistente fino a un massimo di 300mq. Il valore si calcola in base alla Su esistente e alla superficie del lotto, l'indice ricavato si rapporta alla zona B1

F4.2 attrezzature di interesse generale: si applicano i valori agricoli medi deliberati dalla Commissione Provinciale ogni anno.