

# COMUNE DI REDONDESCO

VALORI INDICATIVI DELLE AREE EDIFICABILI

**ANNO 2022**

**Allegato A)**

TABELLA A TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)		REDONDESCO		SAN FERMO		
		Va		Va		
		minimo	massimo	minimo	massimo	
RESEDERI ZONA STORICA	Tsl	TESSUTO DI INTERESSE STORICO ARCAICO E DI INTERESSE AMBIENTALE INTERIORE AL CENTRO STORICO	€ 38,00	€ 50,00	€ 38,00	€ 50,00
	Tse	TESSUTO DI INTERESSE STORICO ARCAICO E DI INTERESSE AMBIENTALE ESTERIORE AL CENTRO STORICO	-	-	-	-
	ZRU	Zona di Ricomposizione del Nucleo Storico	€ 30,00	€ 50,00	€ 30,00	€ 50,00
	ZTR1	TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'	-	-	-	-
	ZTR2	TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD MEDIA DENSITA'	-	-	-	-
	ZTR3	TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD BASSA DENSITA'	€ 35,00	€ 46,00	€ 35,00	€ 46,00
	ZTR4	TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD BASSIMA DENSITA'	-	-	-	-
	ZTE1	TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO	€ 28,00	€ 35,00	€ 28,00	€ 35,00
	ZTE2	TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE TERZIARIO DIREZIONALE	€ 29,00	€ 37,00	€ 29,00	€ 37,00
	ZTE3	TESSUTO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'AGRICOLTURA	€ 16,00	€ 30,00	€ 16,00	€ 30,00
ECONOMICO	ZTE4	TESSUTO PER INSEDIAMENTI DI LAVORAZIONE INERTI	-	-	-	-
	ZTM1	TESSUTO PREVALENTEMENTE MULTIFUNZIONALE	€ 28,00	€ 35,00	€ 28,00	€ 35,00
	ZTS1	TESSUTO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI PRIVATI E/O PRIVATI DI USO PUBBLICO	€ 12,00	€ 20,00	€ 12,00	€ 20,00
	I-M-G-GS	ATTREZZATURE E SERVIZI PER ISTRUZIONE, CULTURA, ASSISTENZA, SOCIALI, SANITARIE E AMMINISTRATIVE	€ 12,00	€ 18,00	€ 12,00	€ 18,00
	S	ATTREZZATURE E SERVIZI PER ATTIVITA' SPORTIVE	€ 12,00	€ 18,00	€ 12,00	€ 18,00
	R	ATTREZZATURE RELIGIOSE E DI CULTO	€ 12,00	€ 18,00	€ 12,00	€ 18,00
	V-P-T	VERDE PUBBLICO - SPAZI PER LA SOSTA - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	€ 10,00	€ 18,00	€ 10,00	€ 18,00
	C	STUTTURE CIMITERIALI	€ 4,00	€ 5,00	€ 4,00	€ 5,00
	ZTvp	zona vincolata a verde privato	€ 15,00	€ 32,00	€ 14,00	€ 32,00
	ZTvr-R11	zona vincolata a verde di rispetto da elementi o edifici di interesse ambientale architettonico	€ 14,00	€ 32,00	€ 13,00	€ 32,00
SERVIZI	R10	verde privato da conservare e valorizzare	€ 14,00	€ 32,00	€ 13,00	€ 32,00
	Stazioni di servizio	STAZIONI DI SERVIZIO e/o AREE PER IMPIANTI CONNESSI ALLA VIABILITA'	€ 20,00	€ 45,00	€ 20,00	€ 40,00
	St.FFSS	STAZIONI FERROVIARIE e/o AREE PER IMPIANTI FERROVIARI	-	-	-	-
	ZNI	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	-	-	-	-

### ELEMENTI DI VALUTAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

Il valore venale di ogni singola area dovrà essere stimato sulla base dei seguenti specifici elementi di valutazione e parametri:

- funzioni, destinazioni, usi previsti;
- posizione, infrastrutturazione, servizi, qualità urbana e ambientale del contesto, qualità intrinseca, oneri, vincoli, e limitazioni indicati dal PGT;
- St, Sf, Slp, As, obbiettivi, mitigazioni e ogni parametro inserito nelle schede urbanistiche;
- costi di trasformazione definiti sulle indicazioni delle schede urbanistiche

$Vit = Sf \cdot Va$

TABELLA B AMBITI E ZONE DI TRASFORMAZIONE		Vb - Vc - Vd					
		1		2		3	
		minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ATR	€ 6,00	€ 12,00	€ 18,00	€ 24,00	€ 32,00	€ 42,00
	SAN FERMO	€ 6,00	€ 12,00	€ 18,00	€ 24,00	€ 32,00	€ 42,00
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ATEC	€ 5,00	€ 10,00	€ 16,00	€ 24,00	€ 29,00	€ 35,00
	ATS	-	-	-	-	-	-
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO TUC	ZTR	€ 13,00	€ 16,00	€ 28,00	€ 30,00	€ 68,00	€ 82,00
	ZTR 151	€ 11,00	€ 16,00	€ 23,00	€ 29,00	€ 57,00	€ 73,00
	ZTR 152	-	-	-	-	-	-
	ZTR 153	-	-	-	-	-	-
	ZTE154	€ 8,00	€ 14,00	€ 18,00	€ 24,00	€ 29,00	€ 35,00
	ZTE 155	€ 8,00	€ 14,00	€ 18,00	€ 24,00	€ 29,00	€ 35,00
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ZTE 156	€ 8,00	€ 14,00	€ 18,00	€ 24,00	€ 29,00	€ 35,00
	SAN FERMO	€ 8,00	€ 14,00	€ 18,00	€ 24,00	€ 29,00	€ 35,00
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ZTM2	€ 8,00	€ 14,00	€ 18,00	€ 24,00	€ 29,00	€ 35,00
	ZTS2	-	-	-	-	-	-

Valore imponible dell'area (Vi) determinato ai fini IMU per le aree inserite negli Ambiti di Trasformazione o nelle Zone di Trasformazione.

1 - Ambito di trasformazione inserito nel PGT ma con Piano Attuativo non approvato definitivamente  
 $Vit = St \cdot Vb$

2 - Ambito di trasformazione inserito nel PGT con Piano Attuativo approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione in fase di esecuzione, ma ancora privo di frazionamento e collaudo parziale idoneo a determinare le aree delle opere di urbanizzazione  
 $Vit = St \cdot Vb$

3 - Ambito di trasformazione con Piano Attuativo convenzionato e con opere di urbanizzazione parzialmente eseguite, frazionate, dotate di collaudo parziale in attesa di completa attuazione e collaudo finale  
 $Vit = St \cdot Vd$

TABELLA C TESSUTO AGRICOLO		Vaa		
		4	5	
TESSUTO AGRICOLO	E1	ZONA AGRICOLA	R.D. 3,50 - 5,00 €	-
	EV	ZONA AGRICOLA VINCOLATA A VERDE PRIVATO	R.D. 3,50 - 5,00 €	-
	EVR	AREA AGRICOLA vincolata a verde di rispetto di elementi e/o edifici di interesse ambientale/architettonico	R.D. 3,50 - 5,00 €	-
	E2a	AREE AGRICOLE DI INTERAZIONE E DI RISPETTO DEL TESSUTO URBANO	R.D. 3,50 - 5,00 €	-
	E2b	AREE AGRICOLE DI PRESIDIO DEI FENOMENI DI ANTROPIZZAZIONE E DI OFFERTA PER IL POTENZIAMENTO AMBIENTALE	R.D. 2,00 - 5,00 €	-
	E3	ZONA AGRICOLA DI TUTELA DI PAESAGGI DI ELEVATO PREGIO	R.D. 2,00 - 5,00 €	-
	Ecs	ZONA AGRICOLA PER CASEIFICI SOCIALI	R.D. 2,00 - 5,00 €	€ 30,00
	Eea	ZONA AGRICOLA PER ATTIVITA' STRETTAMENTE LEGATE ALL'AGRICOLTURA	-	€ 23,00-25,00
	Esr	ZONA AGRICOLA PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE	R.D. 3,50 - 5,00 €	€ 10,00-15,00
	ZTA	ZONA AGRICOLA A FORTE SPECIFICITA'	R.D. 2,00 - 5,00 €	€ 10,00-15,00

4 Valore venale area agricola IMU da calcolare sulla base della rendita dominicale

5 Valore imponible dell'area determinato ai fini IMU a far data dalla approvazione del TEC di riqualificazione ambientale e/o valorizzazione da calcolare esclusivamente sull'area libera esclusa la superficie dello specchio d'acqua

### TABELLA D COEFFICIENTI CORRETTIVI AREE

1	Lotti interclusi	Lotto di terreno non direttamente accessibile	Riduzione del 50 %
2	Ridotta dimensione dei lotti (pertinenza diacani ad un fabbricato)	Lotto di terreno di ridotta estensione con superficie catastale fino a mq. 500,00 tale da comportare un'effettiva limitazione edificatoria autonoma	Riduzione del 100% per lotti di dimensione fino a mq. 500,00
3	Cura del decoro urbano e ambientale	Lotto di terreno di qualsiasi destinazione urbanistica gestito come giardino privato o di uso pubblico, la cui proprietà sia detenuta da persone fisiche (non cumulabile col punto 2)	Riduzione del 50%