

COMUNE DI REDONDESCO

VALORI INDICATIVI DELLE AREE EDIFICABILI

ANNO 2019

TABELLA A TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)		REDONDESCO		SAN FERMO			
		Va		Va			
		minimo	massimo	minimo	massimo		
RESIDENZIALE - CENTRO STORICO ARCHITETTONICO 90 AMBIENTALE	Tsi	TESSUTO DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO 90 AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO STORICO	€ 38,00	€ 50,00	€ 38,00	€ 50,00	
	Tse	TESSUTO DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO 90 AMBIENTALE ESTERNO AL CENTRO STORICO	-	-	-	-	
	ZRU	Zona di Ricomposizione del Nucleo Storico	€ 30,00	€ 50,00	€ 30,00	€ 50,00	
	RESIDENZIALE	ZTR1	TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'				
		ZTR2	TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD MEDIA DENSITA'	€ 35,00	€ 46,00	€ 35,00	€ 46,00
		ZTR3	TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD BASSA DENSITA'				
		ZTR4	TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD BASSIMA DENSITA'				
	ECONOMICO	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
ZTE4		TESSUTO PER INSEDIAMENTI DI LAVORAZIONE INERTI	-	-	-	-	
ZTM1		TESSUTO PREVALENTEMENTE MULTIFUNZIONALE	€ 28,00	€ 35,00	€ 28,00	€ 35,00	
SERVIZI	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 L'ISTRUZIONE CULTURALI, ASSISTENZIALI, 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	STRUTTURE CIMITERIALI	€ 4,00	€ 5,00	€ 4,00	€ 5,00	
ZONE SPECIALI - RESIDENZIALE ECONOMICO SERVIZI	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	
	R10	verde privato da conservare e valorizzare	€ 14,00	€ 32,00	€ 13,00	€ 32,00	
	Stazioni di	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	-	-			
ZNT	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 indotti dal PGT;
- St, Sf, Sp, As, obiettivi, mitigazioni e ogni parametro inserito nelle schede urbanistiche;
- costi di trasformazione definiti sulle indicazioni delle schede urbanistiche

$V_{it} = St \cdot Va$

TABELLA B AMBITI E ZONE DI TRASFORMAZIONE		Vb - Vc - Vd						
		1 PIANO NON APPROVATO Vb		2 PIANO APPROVATO Vc		3 PIANO PARZIALMENTE REALIZZATO E FRAZIONATO Vd		
		minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ATR	ATR 101 ATR 102 ATR 103	€ 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
	ATEC	ATEC	€ 5,00	€ 10,00	€ 16,00	€ 24,00	€ 29,00	€ 35,00
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO TUC	ZTR	ZTR 151 ZTR 152 ZTR 153	€ 13,00	€ 16,00	€ 28,00	€ 30,00	€ 68,00	€ 82,00
		ZTR 251	€ 11,00	€ 16,00	€ 23,00	€ 29,00	€ 57,00	€ 73,00
		ZTE154 ZTE 155 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	
	ZTM2		€ 8,00	€ 14,00	€ 18,00	€ 24,00	€ 29,00	€ 35,00
	ZTS2							

Valore imponibile dell'area (V_{it}) 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
 $V_{it} = St \cdot Vb$

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
 $V_{it} = St \cdot Vd$

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	R.D. 3,50 - 5,00	-
	E2a	INTERAZIONE E DI RISPETTO DEL TESSUTO URBANO	R.D. 3,50 - 5,00	-
	E2b	AREE AGRICOLE DI PRESIDIO DEI FENOMENI DI ANTROPICIZZAZIONE E DI OFFERTA PER IL	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 imponibile 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