



COMUNE DI CREMA
SETTORE GESTIONE FINANZIARIA,
TRIBUTARIA e COMMERCIALE
SERVIZIO TRIBUTI, COMMERCIO e CATASTO

**VALORI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE
AREE FABBRICABILI, A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL
NUOVO PRG, AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL METODO E DEI CRITERI ADOTTATI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL NUOVO PRG, AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

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 Crema stabilisce l'aggiornamento dello studio dei valori di riferimento per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, agli effetti dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, acquisendo i valori medi di mercato riferiti alle aree edificabili rese tali dal nuovo Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 37 del 10.05.2004, ai sensi dell'art. 3 comma 20 della legge regionale 5 gennaio 2000, n. 1, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 24 del 9 giugno 2004.

Con atto deliberativo di G.C. n. del 13 maggio 1998, n. 214, l'Amministrazione costituiva un gruppo di lavoro tecnico per l'articolazione del territorio in microzone – legge 662/96 – Regolamento di attuazione n. 28 del 2.01.1998. Successivamente, con la Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 22 giugno 1999, veniva approvata la individuazione e suddivisione del territorio Comunale in 4 microzone, definite dai fogli di mappa catastali e contenenti caratteri di omogeneità sul piano posizionale, urbanistico, storico-ambientale, socio-economico nonché infrastrutturale.

A completamento del lavoro sopra menzionato, cioè per la determinazione per microzone omogenee del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, con Determinazione Dirigenziale n. 138 del 16 giugno 2000, si individuava quale affidatario dell'incarico professionale il Geom. Vanelli Tagliacane Roberto, che già precedentemente aveva collaborato con il gruppo di lavoro tecnico per la individuazione e la definizione delle microzone. Questi, coadiuvato da altro personale tecnico comunale, utilizzando la suddivisione del territorio comunale nelle 4 microzone omogenee, attraverso il metodo estimativo per comparazione arrivò a stabilire 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. 3 prevede che per zone omogenee ci sia la determinazione periodica dei valori di riferimento.

Con delibera di C.C n. 34 del 2 marzo 2001, 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. A tal fine, con Delibera della Giunta Comunale n. 2005/00018 del 31.01.2005 si è costituito un gruppo di lavoro composto da tecnici comunali provenienti dagli uffici interessati alla materia di che trattasi, supportati da professionisti tecnici anch'essi con conoscenze in argomento.

La revisione dello studio, pur mantenendo inalterata la definizione delle microzone a suo tempo definite, ha imposto un ancor più capillare approfondimento del territorio circoscritto in ognuna delle microzone anzidette, in modo particolare con 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, nonché da valutazioni in merito espresse da operatori del settore immobiliare. 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.

A tal riguardo, va evidenziato come sia sufficiente lo strumento urbanistico generale, con la conseguenza che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati.

È infatti emerso che non sono irrilevanti quantitativamente le transazioni inerenti terreni compresi nel solo strumento generale e che è sufficiente questa condizione a far assumere a questi terreni i valori propri delle aree fabbricabili.

Dall'altro canto, va rilevato che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione, normalmente, è attenuata, nel senso che possono esistere gradi più o meno ampi di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorquando cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato. Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non è priva di effetto sotto il profilo della quantificazione della base imponibile, essendo evidente che, normalmente, sul mercato, il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato ovvero di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.

I prezzi dei terreni fabbricabili presentano indici di variabilità comunque più contenuti di quelli ricavabili nel mercato edilizio.

Inoltre, va rilevato che le differenze di valori non sono riconducibili in modo univoco alle differenze territoriali e urbanistiche. Infatti, la domanda e l'offerta sono costituite per lo più da soggetti economici, quali imprese di costruzione e promotori immobiliari, che si pongono in modo meno selettivo nei confronti dello spazio, in quanto intervengono sulla base delle attese dei ricavi conseguibili a seguito della trasformazione delle aree.

Criteri di stima

Uno dei punti critici della normativa relativa all'imposta comunale sugli immobili è rappresentato senz'altro dalla problematica attinente alle aree fabbricabili, riguardata nei diversi aspetti, che vanno dalla stessa individuazione di tali cespiti sino alla interrelazione con la disciplina sugli espropri per pubblica utilità. In effetti, già sulla nozione d'area fabbricabile ai fini ICI, si rivelano i primi inevitabili problemi applicativi.

Occorre partire dalla definizione giuridica di area fabbricabile: ai sensi dell'articolo 2, comma 1, 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 ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

In tal modo, individuando l'area fabbricabile attraverso un meccanismo che richiama in modo evidente la previsione dell'art. 5 bis, D.L. 333/92, convertito con modificazione nella legge 359/92.

In particolare, la qualificazione edificatoria del suolo viene riconosciuta con riferimento sia alle possibilità legali di edificazione (strumenti urbanistici generali o attuativi) sia a quelle "effettive", qui il rinvio è espresso, "secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Sebbene tale norma preveda, in un unico contesto, tre ipotesi di qualificazione dell'area come edificabile, con riferimento anche alla problematica della edificabilità legale, ovvero "di fatto", riguardante l'esproprio per pubblica utilità, il testo chiaramente rapporta l'edificabilità ai fini ICI sia agli strumenti urbanistici generali che agli strumenti attuativi, stabilendo l'imponibilità sia nell'uno che nell'altro caso.

Va da sé che l'assenza di un piano attuativo dello strumento generale attenua la potenzialità edificatoria, influenzandone la base imponibile, secondo i criteri stabiliti dall'art. 5 comma 5, del D.Lgs. 504/92.

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.

L'art. 5, comma 5, D.lgs. 504/92, cita in merito testualmente: "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Come noto, per le aree fabbricabili, così come definite nell'art. 2, non esistono riferimenti catastali (rendita catastale), in quanto non censibili come tali.

Il valore da attribuire ai fini del calcolo dell'ICI è quello rappresentato dal "valore in comune commercio" che in gergo fiscale viene definito "valore venale".

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 all'azzoneamento, agli interventi edilizi di tipo diretto ed a quelli di tipo urbanistico preventivo.

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 da comparti perimetrati nelle tavole di azionamento che sono suddivise in categorie:

- zona omogenea C1 (destinate a soddisfare esigenze residenziali particolari, soggetta a piano urbanistico preventivo);
- zona omogenea C2 (zona residenziale o mista di espansione soggetta a piano urbanistico preventivo);
- zona omogenea B3 (zona residenziale di origine produttiva di cui, quelle perimetrate sono soggette a piano attuativo);
- zona omogenea Polifunzionale (in cui prioritariamente l'Amministrazione intende intervenire con strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica, che avrà la forma di un Piano Integrato d'Intervento, attraverso una Società di Trasformazione Urbana);
- Schede di progetto in zona omogenea D2 (zona di espansione speciale- comprende le aree produttive direzionali o commerciali- soggetta a piano urbanistico preventivo);
- zone omogenee SP (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 tavole di PRG.

Altro elemento rilevante sono le aree soggette ad esproprio che all'interno della disciplina dell'imposta comunale sugli immobili (articolo 16 D.lgs 504/92), a causa delle relazioni con la normativa sugli espropri (articolo 5 bis Legge 359/92), 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.

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 suddivisione del territorio comunale in n. 4 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 e per un coefficiente di riduzione.

$$\text{VALORE} = P \times I \times C.r.$$

dove:

P = prezzo medio di mercato per singole microzone (€/mq di Slp o €/mc)

I = indice di fabbricabilità dell'area da stimare

C.r. = coefficiente di riduzione

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.

Per alcune zone definite nel PRG (C1, C2, B3, POLIFUNZIONALI, D2 di progetto), è stato previsto un coefficiente di riduzione in relazione all'attuazione delle previsioni edificatorie subordinate a piani urbanistici preventivi, d'iniziativa pubblica e/o privata, che ne condizionano le tempistiche e le modalità d'attuazione.

Per altre zone, come le B0, B1, B4, il coefficiente di riduzione è stato applicato in relazione all'edificazione esistente ed ai vincoli che la stessa produce (conformazione, prescrizioni, ecc).

Determinazione di esclusione/esenzione

Nasce in alcuni casi la possibilità che aree dichiarate agli effetti del P.R.G. edificabili, non possono, alla presenza di obiettive e documentabili limitazioni, usufruire di tale potenzialità. Una di queste è che l'area in questione, verosimilmente utilizzata a cortile o giardino, sia, di fatto, area di pertinenza del fabbricato. A conferma di questa tesi, sta che il catasto ha classato il fabbricato, attribuendo un solo numero di particella comprensivo dell'area scoperta annessa, incrementando la consistenza catastale dell'edificio (e quindi della sua rendita) di una percentuale per tener conto dell'area predetta. Di conseguenza, fintanto che lo stato di fatto resta quello attuale, l'area di pertinenza non può essere assoggettata autonomamente all'ICI (art. 2 del D.lgs. n. 504 del 1992, il quale esclude l'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali).

In materia, si possono prospettare altri casi dove la pertinenza risulti censita in catasto in una particella distinta da quella relativa al bene principale. In tal caso, al fine di stabilire quando vi è il vincolo pertinenziale occorre fare riferimento a quanto dispone il codice civile, precisamente all'art. 817 c.c., ai sensi del quale costituisce pertinenza qualunque bene destinato in modo durevole al servizio o all'ornamento di un bene principale.

In effetti, perché il vincolo pertinenziale sia ritenuto alla stregua di un criterio oggettivo, dato da un'utilità oggettiva e duratura al bene principale e soggettivo, vi deve essere una precisa volontà di destinazione da parte del proprietario.

Ulteriormente, altri fattori quali: la già avvenuta saturazione dell'indice di edificabilità, la presenza di vincoli, la mancanza delle distanze minime, ecc., di fatto possono impedire l'edificazione dell'area in questione.

Orbene, alla presenza dei sopraddetti motivi e di quant'altro altro documentabile, il proprietario o un tecnico da questi incaricati possono presentare al Comune una dichiarazione, allegando idonea documentazione, al fine di attestare lo stato di inedificabilità dell'area in oggetto per ottenere l'esclusione o l'esenzione della stessa dalla tassazione ICI. L'amministrazione Comunale si riserva di accertare la dichiarazione di inedificabilità

Va ricordato che in caso di dichiarazione mendace, l'Ufficio Tributi-ICI provvederà, in fase di accertamento, al recupero dell'imposta non versata con l'applicazione delle disposizioni di legge e regolamenti previsti in materia.

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.

Individuazione delle microzone

Il Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662" ha fornito all'amministrazione catastale ed ai comuni lo strumento regolamentare di riferimento per la completa attuazione del processo revisionale del sistema tecnico estimativo del catasto fabbricati, previsto dall'art. 3, commi 154 e 155, della legge 662/96.

La portata del processo, per i contenuti sostanziali degli interventi previsti e perché lo stesso riguarda la totalità degli elementi dell'inventario catastale, è tale da potere essere paragonata solo alle attività di impianto per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Di fatto, si tratta di una profonda revisione dei criteri di inventariazione e di classamento del patrimonio immobiliare, fondata su parametri posizionali ed edilizi opportunamente ponderati e rappresentativi dell'apprezzamento del mercato, della qualità urbana ed ambientale dei luoghi ove l'immobile è ubicato e della qualità edilizia, sia del fabbricato che della singola unità immobiliare.

I provvedimenti legislativi e normativi sopra richiamati, inoltre, hanno ridefinito i ruoli dei soggetti competenti ad operare in materia catastale. Infatti, unitamente agli uffici del Dipartimento del Territorio, ai quali competono attività specifiche e di coordinamento, le amministrazioni comunali sono state chiamate, per la prima volta, a svolgere un ruolo attivo ed incisivo.

In particolare, l'art. 2 del D.P.R. n. 138 ha assegnato ai comuni il compito di delimitare, nell'ambito del proprio territorio, le nuove microzone censuarie: a sua volta, il Dipartimento del Territorio - Direzione Generale del Catasto, con circolare n. 13/T dell'8 gennaio 1999 "Istruzione tecnica per la definizione delle zone censuarie e delle microzone", ha specificato i criteri e le modalità operative a cui attenersi nell'espletamento di tale adempimento. Individuata, in base ai suddetti criteri e modalità, la "microzona", ad essa dovranno essere applicati - nelle fasi future della riforma del Catasto - i relativi estimi, così da determinare la rendita delle singole unità immobiliari in relazione all'estensione della abitazione (e non più al numero dei vani, come oggi avviene). Infatti, all'interno delle microzone, occorre stabilire, con l'ausilio di riferimenti oggettivi, (ubicazione territoriale, caratteristiche storico-ambientali, destinazione urbanistica, densità demografica, tipologia socio-economica del quartiere, infrastrutture stradali, ferrovie, collegamenti urbani, dotazione di servizi scolastici, sanitari, ricreativi, ecc.), nonché dei dati di mercato (valori di offerta e rilevati per compravendite o per locazioni), i valori minimi, medi e massimi degli immobili.

Le microzone sono quindi, in ultima analisi, porzioni del territorio cittadino che presentano valori omogenei di mercato. Esse sono destinate a costituire il principale strumento di aggiornamento e di perequazione degli attuali valori catastali, non solo nella attuale fase di rivisitazione generale del sistema, ma anche, e soprattutto, quando questo verrà portato a regime. Inoltre, detto strumento - centrale per il futuro sistema di classamento parametrico - si qualifica altresì per il requisito di trasparenza che sarà garantito al sistema, nei confronti della larghissima platea degli utenti e dei possessori immobiliari.

Il Comune di Crema, in prima analisi, a seguito della suddetta divisione individuava sul proprio territorio sei microzone; corrispondenti ai quartieri o frazioni, in sintonia con la cartografia di un'indagine dell'allora redigendo Piano Regolatore Generale.

Successivamente, tenuto conto dei criteri e delle modalità operative a cui attenersi nell'espletamento di tale adempimento, riduceva tal numero a quattro quali:

Microzona 1: comprende la città murata e le aree limitrofe ad est e a sud, in cui l'edificazione è tipologicamente riconducibile alla parte storica della città.

Microzona 2: comprende le aree a corona del centro storico, a confine con le principali vie di comunicazione (Via Libero Comune, Via Indipendenza, Via Gaeta, il fiume Serio).

Microzona 3: comprende la parte ad ovest e a sud, del territorio comunale.

Microzona 4: comprende le frazioni di S. Maria della Croce, a nord della città, e la frazione di Castelnuovo – S. Bernardino e Vergonzana ad est.

Schede

Per ogni zona di Piano Regolatore, è stata redatta una scheda così composta:

Sintesi: è la sintesi delle NTA di PRG, con indicazione della tipologia di zona, d'intervento e degli indici edilizi.

Tabella valori: suddivisa per ogni microzona, contiene il valore di mercato, al Mc ed al Mq, il coefficiente di edificabilità (pari a 1 in caso l'edificabilità sia estesa all'intera area), l'indice di utilizzazione fondiaria tipico di ogni zona, il coefficiente di riduzione applicato ed il valore di riferimento per la determinazione della dichiarazione ICI.

Per alcune di queste zone, si è ritenuto più opportuno attribuire semplicemente un valore di riferimento ai fini della dichiarazione ICI, indipendente dalla capacità edificatoria dell'area. Tali motivazioni sono riportate nelle NOTE di ogni scheda di zona.

Per le aree azionate come SP ed F, nonostante le tavole grafiche riportino solo l'individuazione di quelle in progetto, nelle tabelle dei valori, compaiono i valori di riferimento per ciascuna microzona d'appartenenza.

Motivazioni al coefficiente di riduzione: sintetizza le motivazioni che hanno portato alla definizione ed all'applicazione del coefficiente di riduzione stimato in funzione d'ogni singola zona.

ZONE A1

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona A1 – Centro storico ed aree soggette a prescrizioni speciali

Sono le aree ricomprese nella cerchia muraria ed alcune aree esterne.

L'indagine condotta sul centro storico, ha portato ad una normativa basata sulla tipologia d'appartenenza e lo stato di conservazione o manomissione, che caratterizzano le singole unità edilizie.

Questo ha consentito di meglio definire gli interventi possibili e realizzabili per ciascun edificio e/o unità edilizia, secondo una tipologia d'appartenenza ed una tipologia d'intervento assegnata.-

Non sono ammessi incrementi della SIp e della superficie coperta, ad eccezione :

- per le tipologie "edifici speciali, religiosi e civili" e per "edifici speciali di nuovo regime religiosi e civili" con apposito strumento attuativo;
- per le superfici recuperabili mediante l'inserimento di nuovo orizzontamenti o soppalchi;
- con idoneo strumento attuativo fino al raggiungimento della SIp esistente o sviluppabile.

Tutte le aree libere all'interno del centro storico devono rimanere tali, salvo quelle soggette a prescrizioni speciali.

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato	
	€/mc	€/mq di SIp
1	290	870

ZONE A2

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona A2 – Cascine

Sono gli edifici rurali sparsi sul territorio e ricadenti prevalentemente in zona E.

Per ciascuna cascina, è stata redatta una scheda che, oltre ad individuare l'unità edilizia e la tipologia dei singoli edifici, attribuisce una classificazione legata al valore storico e testimoniale di ognuna.

A seconda della classe attribuita, gli interventi possono essere più o meno consistenti.

Il recupero a fini non agricoli, è ammesso sia con intervento diretto che con piano attuativo.

In quest'ultimo caso è ammesso, oltre all'incremento della Slp fino al raggiungimento della Slp massima sviluppabile, anche la realizzazione su diverso sedime degli edifici moderni, le modifiche planimetriche, la realizzazione di box ed accessori fuori terra e la realizzazione di portici e logge per edifici moderni recuperabili.

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato	
	€/mc	€/mq di Slp
3	90	270
4	80	240

ZONE A3

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona A3 – Edifici di valore storico

Sono gli edifici di particolare interessi, esterni al centro storico e sparsi sul territorio comunale.

È previsto il solo restauro e risanamento conservativo.

In caso di edifici con funzione pubblica, è ammesso un incremento della SIp, pari al 20% di quella esistente ma solo attraverso piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato.

Solo per l'edificio denominato "ex-linificio", è ammesso l'incremento della SIp tramite la realizzazione di nuovi orizzontamenti ed il reperimento dello standard.

Note

Alle zone A3, tenuto conto del valore storico e testimoniale degli edifici, dell'impossibilità di modificare quanto già in atto, della difficoltà di determinazione del valore venale dell'immobile, non viene assegnato un indice edificatorio ulteriore a quello già in atto.

Il valore di riferimento, sarà pari a quello dell'ultima dichiarazione.

ZONE B0

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona B0 – Residenziale con mantenimento dell'impianto architettonico

Sono le unità fondiariae e gli edifici, prevalentemente destinate alla residenza, di origine meno recente e riconoscibili per il loro impianto originale.

Suddivise, in base alla loro rilevanza architettonica ed alla tipologia, in due categorie A e B.

È ammesso il restauro, il risanamento conservativo, l'ampliamento e la nuova costruzione purché non pregiudichi la tipologia edilizia originaria.

La funzione prevalente è quella residenziale, ma non sono esclusi gli esercizi di vicinato ed alcune tipologie di servizi, l'artigianato di servizio e l'attività alberghiera.

B0 tipo A : Uf = indice utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq

B0 tipo B : Uf = indice utilizzazione fondiaria = 0,7 mq/mq

Tabella valori

Zona B0 Tipo A

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento ai fini ICI
	€/mc	€/mq di Slp	Coeff. di edificabilità	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	
1	290	870	1	0,5	0,9	392
2	250	750	1	0,5	0,9	338
3	180	540	1	0,5	0,9	243
4	160	480	1	0,5	0,9	216

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

Motivazioni al coefficiente di riduzione

La conformità di tali aree, potrà pregiudicare l'ampliamento e la nuova costruzione dovendo rispettare vincoli quali : le distanze dai confini, le distanze dagli edifici circostanti, ecc.

Tutto ciò premesso, si è valutato, nelle zone B0 tipo A, di applicare un coefficiente di riduzione 0,9 pari al 10% rispetto al valore medio di mercato, anche in considerazione del vincolo di mantenimento dell'impianto architettonico e che detti lotti si trovano all'interno di un tessuto urbano consolidato.

Zona B0 Tipo B

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di SIp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	
1	290	870	1	0,7	0,9	548
2	250	750	1	0,7	0,9	473
3	180	540	1	0,7	0,9	340
4	160	480	1	0,7	0,9	302

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

Motivazioni al coefficiente di riduzione

La conformità di tali aree, potrà pregiudicare l'ampliamento e la nuova costruzione dovendo rispettare vincoli quali: le distanze dai confini, le distanze dagli edifici circostanti, ecc.

Tutto ciò premesso, si è valutato, nelle zone B0 tipo B, di applicare un coefficiente di riduzione 0,9 pari al 10% rispetto al valore medio di mercato, anche in considerazione del vincolo di mantenimento dell'impianto architettonico e che detti lotti si trovano all'interno di un tessuto urbano consolidato.

ZONE B1

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona B1 – Residenziale edificata su intervento unitario

Sono le zone del tessuto periferico generalmente sorte in seguito di interventi unitari.

È ammesso l'intervento edilizio diretto o con piano attuativo.

In caso d'intervento diretto, la SIp è incrementabile fino al raggiungimento dell'indice, nel caso di piano attuativo è incrementabile del 35% della SIp esistente.

La funzione prevalente è quella residenziale, ma non sono esclusi gli esercizi di vicinato ed alcune tipologie di servizi, l'artigianato di servizio e l'attività alberghiera.

B1 con intervento edilizio diretto : U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,7 mq/mq

B1 con intervento unitario di ristrutturazione urbanistica = SIp incrementabile del 35% della SIp esistente

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di SIp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di U_f o U_t	Coefficienti di riduzione	
1	290	870	1	0,7	0,95	579
2	250	750	1	0,7	0,95	499
3	180	540	1	0,7	0,95	359
4	160	480	1	0,7	0,95	319

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

Motivazioni al coefficiente di riduzione

È presumibile che, in tali aree, l'indice sia già stato abbondantemente saturato e non sono possibili ampliamenti che potranno essere attuati con la procedura del piano attuativo e/o della ristrutturazione edilizia.

Nelle zone B1 si è applicato un coefficiente di riduzione 0,95 pari al 5% rispetto al valore medio di mercato, in considerazione dell'obbligo di mantenimento dei caratteri architettonici e tipologici unitari dell'edificio.

ZONE B2

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona B2 – Residenziale edificata

È l'edificazione periferica della città, caratterizzata da disomogeneità tipologica e costruttiva.

Sono ammessi tutti gli interventi diretti o con piano attuativo.

Fa eccezione l'area perimetrata di via Kennedy, dove è consentito intervenire o con piano attuativo, o con titolo abilitativi convenzionato esteso a tutta l'area perimetrata.

È data facoltà di individuare un perimetro formato anche da aree B2 non attigue, purché poste entro un raggio di 500 m e con superficie minima di 2000 mq, consentendo la concentrazione dell'edificazione fino ad un massimo di $U_f=1,3$ mq/mq.

Le zone B2, costituiscono gran parte del territorio.

La funzione prevalente è quella residenziale, ma non sono esclusi gli esercizi di vicinato ed alcune tipologie di servizi, l'artigianato di servizio e l'attività alberghiera.

B2 non perimetrata : U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,7 mq/mq

B2 con piano attuativo o titolo abilitativi convenzionato : U_t = indice di utilizzazione territoriale = 0,8 mq/mq

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di SIp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di U_f o U_t	Coefficienti di riduzione	
1	290	870	1	0,7	1	609
2	250	750	1	0,7	1	525
3	180	540	1	0,7	1	378
4	160	480	1	0,7	1	336

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

Motivazioni al coefficiente di riduzione

Nelle zone B2 non si è applicato un coefficiente di riduzione in quanto sono le aree con meno vincoli e prescrizioni

ZONE B3

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone B3 – Residenziali di origine produttiva

Sono gli edifici di origine produttiva inglobati nel tessuto periferico, per i quali è consentito o il mantenimento dell'attività in atto o la riconversione ad uso residenziale, terziario e per servizi.

In caso di mantenimento dell'attività in atto, gli interventi ammessi non possono superare la ristrutturazione con incremento della SIp fino al raggiungimento dell'indice.

In caso di riconversione di aree non perimetrale, attraverso risanamento conservativo e/o ristrutturazione, è consentito inserire nuovi orizzontamenti senza la verifica degli indici o demolire e ricostruire nei parametri edificatori.

In caso di riconversione di aree perimetrale è consentito intervenire solo con piano attuativo esteso all'intero ambito nel rispetto dei parametri edificatori.

Le funzioni ammesse sono, prevalente è quella residenziale, ma non sono esclusi gli esercizi di vicinato ed alcune tipologie di servizi, l'artigianato di servizio e l'attività alberghiera.

B3 con mantenimento della destinazione d'uso : U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq

B3 con mutamento della destinazione d'uso in aree non perimetrale : U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq

B3 con mutamento della destinazione d'uso in aree perimetrale : U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,7 mq/mq

Tabella valori

Zona B3 – Non perimetrata

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di SIp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di U_f o U_t	Coefficienti di riduzione	
1	290	870	1	0,6	0,85	444
2	250	750	1	0,6	0,85	383
3	180	540	1	0,6	0,85	275
4	160	480	1	0,6	0,85	245

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

Motivazioni al coefficiente di riduzione

Queste aree, sono omogeneamente distribuite su tutto il territorio e tra queste, ve ne sono alcune che per dimensione e posizione, rivestono un ruolo di notevole importanza in caso di una loro riconversione a residenza.

Tuttavia, nelle zone B3 si è applicato un coefficiente di riduzione 0,85 pari al 15% in quanto, sono aree gravate da oneri di demolizione e bonifica.

Zona B3 – Perimetrata

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di SIp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	
1	290	870	1	0,7	0,75	457
2	250	750	1	0,7	0,75	394
3	180	540	1	0,7	0,75	284
4	160	480	1	0,7	0,75	252

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

Motivazioni al coefficiente di riduzione

Queste aree, sono omogeneamente distribuite su tutto il territorio e tra queste, ve ne sono alcune che per dimensione e posizione, rivestono un ruolo di notevole importanza in caso di una loro riconversione a residenza.

Tuttavia, nelle zone B3 si è applicato un coefficiente di riduzione 0,75 pari al 25% in quanto, sono aree gravate da oneri di demolizione e bonifica e dall'obbligo di Piano Attuativo.

ZONE B4.1

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone B4 – Residenziale a ridosso delle mura

Sono gli edifici e le aree adiacenti al sistema delle Mura.

Sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione senza aumento della Slp.

È ammesso l'ampliamento della Slp fino al raggiungimento dei parametri edificatori, solo ed esclusivamente in caso di cessione all'Amministrazione, delle aree pertinenziali adiacenti le mura ed individuate dal PRG, il cui valore è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione dovuti per intervento edilizio.

Queste aree, possono essere acquistate dall'Amministrazione con valore pari alle aree destinate a verde pubblico, comportando la perdita della capacità edificatoria dell'area residua.

Sono state divise in due zone, Via Magri e Via Mercato-Via Diaz, con diversi parametri edificatori.

Le funzioni ammesse sono: quella residenziale, gli esercizi di vicinato ed alcune tipologie di servizi, l'artigianato di servizio e l'attività alberghiera.

Via Magri : U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,7 mq/mq da calcolarsi al netto dell'area in cessione

Via Mercato-Via Diaz : U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq/mq da calcolarsi al netto dell'area in cessione

Tabella valori

Via Mercato e Via Diaz	
Microzone	Valore di riferimento
1	36
2	27

Note

In queste zone, si è preferito attribuire un valore di riferimento pari a quello delle aree SP3a fino all'attuazione delle previsioni di Piano Regolatore, in quanto possono essere acquistate dall'Amministrazione con valore pari alle aree destinate a verde pubblico.

ZONE B4.2

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone B4 – Residenziale a ridosso delle mura

Sono gli edifici e le aree adiacenti al sistema delle Mura.

Sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione senza aumento della Slp.

È ammesso l'ampliamento della Slp fino al raggiungimento dei parametri edificatori, solo ed esclusivamente in caso di cessione all'Amministrazione, delle aree pertinenziali adiacenti le mura ed individuate dal PRG, il cui valore è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione dovuti per intervento edilizio.

Queste aree, possono essere acquistate dall'Amministrazione con valore pari alle aree destinate a verde pubblico, comportando la perdita della capacità edificatoria dell'area residua.

Sono state divise in due zone, Via Magri e Via Mercato-Via Diaz, con diversi parametri edificatori.

Le funzioni ammesse sono: quella residenziale, gli esercizi di vicinato ed alcune tipologie di servizi, l'artigianato di servizio e l'attività alberghiera.

Via Magri : U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,7 mq/mq da calcolarsi al netto dell'area in cessione

Via Mercato-Via Diaz : U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq/mq da calcolarsi al netto dell'area in cessione

Tabella valori

Via Magri	
Microzone	Valore di riferimento
1	36
2	27

Note

In queste zone, si è preferito attribuire un valore di riferimento pari a quello delle aree SP3a fino all'attuazione delle previsioni di Piano Regolatore, in quanto possono essere acquistate dall'Amministrazione con valore pari alle aree destinate a verde pubblico.

ZONE VP – VERDE PRIVATO

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Verde privato

Sono le aree con presenza di parchi e giardini di particolare rilevanza ed estensione, per le quali è previsto il mantenimento ed il ripristino del verde.

Hanno un indice edificatorio molto basso, ma sono ammessi tutti gli interventi edilizi che rispettano i parametri edificatori.

Sono generalmente i parchi adiacenti agli edifici di valore storico, quasi tutti di notevole estensione, sono collocati maggiormente nelle zone periferiche della città.

Le funzioni ammesse sono la residenza ed i pubblici esercizi.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,03 mq/mq

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di SIp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	
1	290	870	1	0,03	1	26
2	250	750	1	0,03	1	23
3	180	540	1	0,03	1	16
4	160	480	1	0,03	1	14

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

ZONE POLIFUNZIONALI N.1 e N.2

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone Polifunzionali n. 1 “Stazione” e n. 2 “Stadio ed ex Consorzio Agrario”

Sono aree di notevole estensione, collocate in zone strategiche per la città, che rivestono un'importante ruolo urbanistico.

Prioritariamente l'Amministrazione intende intervenire con strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica, dando avviso entro tre anni dell'avvio del procedimento, trascorsi i quali, i privati potranno intervenire con piano attuativo.

Le funzioni insediabili saranno un mix di infrastrutture urbane, residenza e terziario.

Le aree polifunzionali sono tre: Stazione, Stadio ed Ex Consorzio Agrario, C.na Valcarenga.

Ogni zona ha il un indice di utilizzazione territoriale, che potrà essere incrementato di 0.05 mq/mq, con piano d'iniziativa pubblica.

Stazione : Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq/mq

Stadio ed Ex Consorzio Agrario : Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq/mq

C.na Valcarenga : Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,25 mq/mq

Tabella valori

“STAZIONE” e “STADIO ED EX CONSORZIO AGRARIO”						
	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	
Microzone	€/mc	€/mq di SIp	Coeff. Di edificabilità (*)	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	Valore di riferimento
2	250	750	1	0,5	0,7	263
3	180	540	1	0,5	0,7	189

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

Motivazioni al coefficiente di riduzione

Nelle zone Polifunzionali si è applicato un coefficiente di riduzione 0,70 pari al 30% in quanto sono aree aggravate da oneri di demolizione e bonifica e dall'obbligo di piano attuativo di iniziativa pubblica e la grande dimensione ed il numero di proprietà coinvolte, rende di complessa attuazione i piani proposti

ZONE POLIFUNZIONALI N.3

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone Polifunzionali n. 3 “C.na Valcarenga”

Sono aree di notevole estensione, collocate in zone strategiche per la città, che rivestono un'importante ruolo urbanistico.

Prioritariamente l'Amministrazione intende intervenire con strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica, dando avviso entro tre anni dell'avvio del procedimento, trascorsi i quali, i privati potranno intervenire con piano attuativo.

Le funzioni insediabili saranno un mix di infrastrutture urbane, residenza e terziario.

Le aree polifunzionali sono tre: Stazione, Stadio ed Ex Consorzio Agrario, C.na Valcarenga.

Ogni zona ha il un indice di utilizzazione territoriale, che potrà essere incrementato di 0.05 mq/mq, con piano d'iniziativa pubblica.

Stazione : Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq/mq

Stadio ed Ex Consorzio Agrario : Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq/mq

C.na Valcarenga : Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,25 mq/mq

Tabella valori

“C.na VALCARENGA”						
	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	
Microzone	€/mc	€/mq di SIp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	Valore di riferimento
3	180	540	1	0,25	0,8	108

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

Motivazioni al coefficiente di riduzione

Nelle zone Polifunzionali si è applicato un coefficiente di riduzione 0,80 pari al 20% in quanto sono aree aggravate da piano attuativo di iniziativa pubblica e dalla cessione di un'area verde aggiuntiva e la grande dimensione ed il numero di proprietà coinvolte, rende di complessa attuazione il piano proposto.

ZONE C1

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone C1- Nuova edificazione

Sono le aree destinate a soddisfare esigenze residenziali particolari.

L'intervento è subordinato alla redazione di un piano attuativo esteso all'intero ambito perimetrato.

È obbligatoria la cessione del 30% dell'area perimetrata, all'Amministrazione che la destinerà a tipologie residenziali speciali e/o a servizi primari d'interesse sociale ed assistenziale.

Il PRG ha individuato quattro zone C1, di cui tre di notevole estensione ed ubicate a completamento delle principali frazioni.

Le funzioni ammesse sono principalmente : quella residenziale, gli esercizi di vicinato ed alcune tipologie di servizi, l'artigianato di servizio e l'attività alberghiera.

Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq/mq

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di Slp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	
2	250	750	0,7	0,5	0,7	184
3	180	540	0,7	0,5	0,7	132
4	160	480	0,7	0,5	0,7	118

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

Motivazioni al coefficiente di riduzione

Nelle zone C1 si è applicato un coefficiente di riduzione 0,7 pari al 30% rispetto al valore medio di mercato, in considerazione dei maggiori oneri derivati dall'obbligo di convenzionamento, delle difficoltà d'attuazione, delle dimensioni delle aree e delle urbanizzazioni necessarie.

ZONE C2

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone C2 - Nuova edificazione

Sono le zone dedicate all'espansione residenziale ed al consolidamento del tessuto urbano ed alla dotazione di servizi.

L'intervento è subordinato alla redazione di uno strumento attuativo o titolo abilitativi convenzionato ed alla cessione gratuita all'Amministrazione del 65% della zona perimetrata.

Per alcune di queste, di lieve entità e di minor importanza strategica, non è obbligatoria la cessione del 65% che potrà essere sostituita dal versamento di un valore equivalente alla mancata cessione.

A queste aree sarà consentito di espandere l'edificazione sull'intera area perimetrata.

Nel caso di espropriazione da parte dell'Amministrazione, l'indice di utilizzazione territoriale, subirà una diminuzione.

Le funzioni ammesse sono principalmente : quella residenziale, gli esercizi di vicinato ed alcune tipologie di servizi, l'artigianato di servizio e l'attività alberghiera.

Con piano attuativo: Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,75 mq/mq da applicarsi sul 35% dell'area perimetrata

In caso di esproprio: Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,27 mq/mq da applicarsi sulla restante parte rimasta di proprietà privata

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di Slp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	
2	250	750	0,35	0,75	0,8	158
3	180	540	0,35	0,75	0,8	113
4	160	480	0,35	0,75	0,8	101

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

Motivazioni al coefficiente di riduzione

Le zone C2 presenti sul territorio, sono omogeneamente distribuite nelle aree a corona del centro storico e nelle frazioni.

Nelle zone C2 si è applicato un coefficiente di riduzione 0,8 pari al 20% rispetto al valore medio di mercato, in considerazione dei maggiori oneri derivati dall'obbligo di convenzionamento e delle difficoltà di attuazione.

ZONE D1

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone D1 - Completamento per insediamenti produttivi

Sono le aree destinate alle attività produttive industriali ed artigianali.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Dislocate alla periferia della città, si sviluppano principalmente lungo le principali vie di comunicazione.

Le funzioni consentite sono : il commercio carburanti, le esposizioni merceologiche, le attrezzature tecnologiche ed a parcheggio, le attività produttive, di spedizione e trasporto e l'artigianato di servizio.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,8 mq/mq

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di SIp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	
2		150	1	0,8	1	120
3		150	1	0,8	1	120
4		150	1	0,8	1	120

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

ZONE D2

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone D2 - Soggetta a piano per gli insediamenti produttivi

Sono le aree ricadenti nel PIP e nel suo ampliamento.

Sono concentrate a nord della città e l'ampliamento di questa zona è soggetto a piano attuativo.

Le funzioni consentite sono : il commercio carburanti, le esposizioni merceologiche, le attrezzature tecnologiche ed a parcheggio, le attività produttive, di spedizione e trasporto e l'artigianato di servizio.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,8 mq/mq

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di SIp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	
4		150	1	0,8	0.25	30

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

Motivazioni al coefficiente di riduzione

Nella zona D2 si è applicato un coefficiente di riduzione dello 0,25 pari ad un deprezzamento del valore medio di mercato del 75% in considerazione del fatto che sono aree destinate all'ampliamento del Piano per Insediamenti Produttivi esistente.

ZONE D3

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone D3 - Insediamenti produttivi di livello comprensoriale

È una vasta area ad ovest della città a disposizione per un eventuale pianificazione produttiva di livello sovracomunale.

Fino all'attuazione della pianificazione, l'area conserva la sua vocazione agricola.

I parametri per la sua attuazione, verranno stabiliti in sede di pianificazione.

Note

Trattandosi di un'area soggetta a pianificazione di tipo sovracomunale e considerate le tempistiche di attuazione e la vocazione prettamente agricola fino all'attuazione del piano, il valore di attribuzione, non potrà che essere pari a quello di area agricola.

Tale valore, andrà rivalutato in sede d'attuazione del piano ed eguagliato a quelle di aree con equiparabile vocazione.

ZONE D4

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona D4 - Per insediamenti commerciali e direzionali

Sono le aree destinate ad attività commerciali e/o direzionali.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti.

Le aree sono concentrate essenzialmente lungo le direttrici di Viale Europa e Via Libero Comune.

Le funzioni insediabili sono essenzialmente quelle commerciali, direzionali e per servizi, l'artigianato di servizio e l'attività alberghiera.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di SIp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	
2		400	1	1	1	400
3		400	1	1	1	400

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

ZONE D5

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone D5 - Insediamenti produttivi e terziari

Sono le aree un tempo destinate ad attività produttive in cui si è sviluppata l'attività terziaria, dando luogo ad un tessuto misto.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti.

Le aree, sono concentrate lungo la direttrice di Via Milano ed in particolare, nell'area "Ex Olivetti".

Quest'ultima è attualmente disciplinata da un accordo di programma ed una volta decaduto, verrà considerata come una normale zona D5.

Le funzioni principali consentite sono : il commercio carburanti, le esposizioni merceologiche, le attrezzature tecnologiche ed a parcheggio, le attività produttive, di spedizione e trasporto e l'artigianato di servizio.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,7mq/mq

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di SIp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	
3		160	1	0,7	1	112
4		160	1	0,7	1	112

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

ZONE D6

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona D6 - Insediamenti produttivi in territorio agricolo

Sono le aree destinate ad attività produttive ed artigianali, collocate in territorio agricolo.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti.

Le funzioni consentite sono : le attrezzature tecnologiche ed a parcheggio, le attività produttive, di spedizione e trasporto e l'artigianato di servizio.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di Slp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	
3		150	1	0,6	0,9	81
4		150	1	0.6	0.9	81

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

Motivazioni al coefficiente di riduzione

Se pur equiparabili per vocazione alle zone D1, il valore di tale aree, sarà deprezzato in ragione:

- del minor numero di funzioni insediabili;
- della localizzazione di alcune di queste, meno accessibili;

ZONE D7

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone D7 - Insediamenti ricettivi speciali

È una vasta area posta in sponda sinistra del fiume Serio, a sud della città e destinata alla realizzazione di insediamenti ricettivi speciali, quali campeggi, ostelli, ecc.

Gli interventi sono ammessi esclusivamente con piano attuativo, subordinato al recupero delle cascate ricomprese nell'area ed al recupero ambientale della cava.

La funzione consentita è quella dell'attività all'aperto.

Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,05 mq/mq, inclusa la Slp delle cascate da recuperare

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato		C.e.	I	C.r.	Valore di riferimento
	€/mc	€/mq di Slp	Coeff. di edificabilità (*)	Indice di Uf o Ut	Coefficienti di riduzione	
3		400	1	0,05	0,7	14

(*) Il coefficiente di edificabilità corrisponde alla percentuale di superficie che rimane di proprietà privata

Motivazioni al coefficiente di riduzione

Trattandosi di un'area soggetta a piano attuativo con l'obbligo di recuperare due cascate in essa ricomprese, si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente di riduzione, pari ad un deprezzamento del valore medio di mercato del 30%

ZONE D8

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone D8 - Per grandi strutture per lo spettacolo

È l'area destinata alla collocazione della multisala cinematografica ed alle funzioni complementari annesse

Slp massima realizzabile 6000 mq

Tabella valori

Microzone	Valore di mercato stimato	
	€/mc	€/mq di Slp
2		400

ZONE SP1

Zone SP e F - Per attrezzature e servizi

Premessa

Sono le zone destinate a servizi per la città ed il territorio e sono divise in due gruppi:

zone SP – destinate a servizi pubblici d'interesse locale;

zone F – destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Ognuna di queste aree trova una sua funzione specifica e prescrittiva all'interno del Piano dei Servizi.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire da parte dell'Amministrazione o da parte dei privati con piano attuativo o titolo abilitativi convenzionato.

Le singole sottozone, SP o F, avranno parametri edificatori specifici a seconda della funzione consentita.

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona SP1 - Aree per l'istruzione inferiore

Sono le aree destinate ad attrezzature scolastiche pubbliche e private, private parificate dal nido alle medie inferiori.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq

Tabella valori

Valore dell'area al mq	
Microzone	Valore di riferimento
1	36
2	27
3	25
4	25

ZONE SP2

Zone SP e F - Per attrezzature e servizi

Premessa

Sono le zone destinate a servizi per la città ed il territorio e sono divise in due gruppi:

zone SP – destinate a servizi pubblici d'interesse locale;

zone F – destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Ognuna di queste aree trova una sua funzione specifica e prescrittiva all'interno del Piano dei Servizi.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire da parte dell'Amministrazione o da parte dei privati con piano attuativo o titolo abilitativi convenzionato.

Le singole sottozone, SP o F, avranno parametri edificatori specifici a seconda della funzione consentita.

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona SP2 - Aree destinate ad attrezzature d'interesse comune

Sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio di diversa natura quali: attrezzature religiose, culturali, sociali ed assistenziali, sanitarie, civiche ed amministrative, ricreative.

È possibile scegliere all'interno della gamma delle categorie SP2, richiedendo all'Amministrazione di convalidare l'alternativa proposta in caso d'intervento privato.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq

Tabella valori

Valore dell'area al mq	
Microzone	Valore di riferimento
1	36
2	27
3	25
4	25

ZONE SP3.a

Zone SP e F - Per attrezzature e servizi

Premessa

Sono le zone destinate a servizi per la città ed il territorio e sono divise in due gruppi:

zone SP – destinate a servizi pubblici d'interesse locale;

zone F – destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Ognuna di queste aree trova una sua funzione specifica e prescrittiva all'interno del Piano dei Servizi.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire da parte dell'Amministrazione o da parte dei privati con piano attuativo o titolo abilitativi convenzionato.

Le singole sottozone, SP o F, avranno parametri edificatori specifici a seconda della funzione consentita.

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone SP3.A - Aree attrezzate a verde pubblico, parchi e per il gioco

Sono le aree destinate alla realizzazione di verde pubblico e/o parchi di quartiere.

Sono ammesse la difesa e la sistemazione delle aree, la realizzazione di attività ludico-ricreative, servizi igienici, ripostigli, limitate attrezzature di ristoro, tramite tutti gli interventi edilizi.

Tra queste aree rientra anche il "Master Plan del parco fluviale".

L'area per attrezzature scoperte, non potrà essere superiore al 10% dell'intera superficie.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,05 mq/mq

Tabella valori

Valore dell'area al mq	
Microzone	Valore di riferimento
1	30
2	25
3	20
4	20

ZONE SP3.b

Zone SP e F - Per attrezzature e servizi

Premessa

Sono le zone destinate a servizi per la città ed il territorio e sono divise in due gruppi:

zone SP – destinate a servizi pubblici d'interesse locale;

zone F – destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Ognuna di queste aree trova una sua funzione specifica e prescrittiva all'interno del Piano dei Servizi.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire da parte dell'Amministrazione o da parte dei privati con piano attuativo o titolo abilitativi convenzionato.

Le singole sottozone, SP o F, avranno parametri edificatori specifici a seconda della funzione consentita.

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone SP3.B - Aree destinate ad attrezzature sportive

Sono le aree destinate ad impianti ed attrezzature per lo sport.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti.

È ammessa la realizzazione di impianti coperti senza aumento della Slp e della superficie coperta.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,2 mq/mq

Tabella valori

Valore dell'area al mq	
Microzone	Valore di riferimento
2	27
3	25
4	25

ZONE SP4

Zone SP e F - Per attrezzature e servizi

Premessa

Sono le zone destinate a servizi per la città ed il territorio e sono divise in due gruppi:

zone SP – destinate a servizi pubblici d'interesse locale;

zone F – destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Ognuna di queste aree trova una sua funzione specifica e prescrittiva all'interno del Piano dei Servizi.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire da parte dell'Amministrazione o da parte dei privati con piano attuativo o titolo abilitativi convenzionato.

Le singole sottozone, SP o F, avranno parametri edificatori specifici a seconda della funzione consentita.

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zone SP4 - Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico

Sono le aree destinate a parcheggio ed a tutto quanto loro funzionale.

È possibile realizzare impianti attrezzati e non attrezzati.

Parcheggi non attrezzati – 1 posto auto ogni 35 mq di Sf

Parcheggi attrezzati pluripiano – 1 posto auto ogni 30 mq di Sf

Parcheggi attrezzati a raso – 1 posto auto ogni 45 mq di Sf

Tabella valori

Valore dell'area al mq	
Microzone	Valore di riferimento
1	33
2	24
3	21
4	21

ZONE F1

Zone SP e F - Per attrezzature e servizi

Premessa

Sono le zone destinate a servizi per la città ed il territorio e sono divise in due gruppi:

zone SP – destinate a servizi pubblici d'interesse locale;

zone F – destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Ognuna di queste aree trova una sua funzione specifica e prescrittiva all'interno del Piano dei Servizi.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire da parte dell'Amministrazione o da parte dei privati con piano attuativo o titolo abilitativi convenzionato.

Le singole sottozone, SP o F, avranno parametri edificatori specifici a seconda della funzione consentita.

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona F1 - Aree per l'istruzione superiore all'obbligo

Sono le aree destinate ad attrezzature scolastiche superiori all'obbligo pubbliche, private, private parificate .

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq

Tabella valori

Valore dell'area al mq	
Microzone	Valore di riferimento
1	36
2	27
3	25
4	25

ZONE F2

Zone SP e F - Per attrezzature e servizi

Premessa

Sono le zone destinate a servizi per la città ed il territorio e sono divise in due gruppi:

zone SP – destinate a servizi pubblici d'interesse locale;

zone F – destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Ognuna di queste aree trova una sua funzione specifica e prescrittiva all'interno del Piano dei Servizi.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire da parte dell'Amministrazione o da parte dei privati con piano attuativo o titolo abilitativi convenzionato.

Le singole sottozone, SP o F, avranno parametri edificatori specifici a seconda della funzione consentita.

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona F2 - Aree per attrezzature sanitarie ospedaliere

Sono le aree per istituti ospedalieri e/o ambulatori, pubblici e privati.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1,3 mq/mq

Tabella valori

Valore dell'area al mq	
Microzone	Valore di riferimento
1	36
2	27
3	23
4	23

ZONE F3

Zone SP e F - Per attrezzature e servizi

Premessa

Sono le zone destinate a servizi per la città ed il territorio e sono divise in due gruppi:

zone SP – destinate a servizi pubblici d'interesse locale;

zone F – destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Ognuna di queste aree trova una sua funzione specifica e prescrittiva all'interno del Piano dei Servizi.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire da parte dell'Amministrazione o da parte dei privati con piano attuativo o titolo abilitativi convenzionato.

Le singole sottozone, SP o F, avranno parametri edificatori specifici a seconda della funzione consentita.

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona F3 - Aree per parchi urbani e territoriali

Sono le aree destinate alla formazione di un parco di livello superiore ubicate lungo il fiume Serio, distinte in due ambiti, A e C.

Sono ammesse la formazione e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di attrezzature ricreative, servizi igienici, ripostigli, limitate attrezzature di ristoro convenzionate, tramite tutti gli interventi edilizi.

L'area per attrezzature di ristoro, non potrà essere superiore al 10% dell'intera Slp realizzabile.

U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,05 mq/mq

Note

Trattandosi di un'area soggetta a pianificazione di tipo sovracomunale e considerata la vocazione prettamente agricola fino all'attuazione del piano, il valore di attribuzione, non potrà che essere pari a quello di area agricola.

Tale valore, andrà rivalutato in sede d'attuazione del piano ed eguagliato a quelle di aree con equiparabile vocazione.

ZONE F4

Zone SP e F - Per attrezzature e servizi

Premessa

Sono le zone destinate a servizi per la città ed il territorio e sono divise in due gruppi:

zone SP – destinate a servizi pubblici d'interesse locale;

zone F – destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Ognuna di queste aree trova una sua funzione specifica e prescrittiva all'interno del Piano dei Servizi.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire da parte dell'Amministrazione o da parte dei privati con piano attuativo o titolo abilitativi convenzionato.

Le singole sottozone, SP o F, avranno parametri edificatori specifici a seconda della funzione consentita.

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona F4 – Aree per attrezzature d'interesse generale

Sono le aree destinate ad accogliere attrezzature di rilevanza urbana quali: servizi sociali, enti assistenziali, attrezzature culturali, ricreative, servizi amministrativi, cimiteri, impianti tecnologici, rilevanti attrezzature sportive.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1mq/mq

Tabella valori

Valore dell'area al mq	
Microzone	Valore di riferimento
1	36
2	27
3	25
4	25

ZONE F5

Zone SP e F - Per attrezzature e servizi

Premessa

Sono le zone destinate a servizi per la città ed il territorio e sono divise in due gruppi:

zone SP – destinate a servizi pubblici d'interesse locale;

zone F – destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Ognuna di queste aree trova una sua funzione specifica e prescrittiva all'interno del Piano dei Servizi.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire da parte dell'Amministrazione o da parte dei privati con piano attuativo o titolo abilitativi convenzionato.

Le singole sottozone, SP o F, avranno parametri edificatori specifici a seconda della funzione consentita.

SINTESI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona F5 - Aree destinate al polo dei servizi

Sono le aree, a sud di Crema, destinate alla realizzazione di un polo di servizi di significato urbano e territoriale.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di uno strumento attuativo d'iniziativa pubblica, anche scaglionata nel tempo.

I parametri urbanistici e le funzioni insediabili, verranno stabiliti al momento dell'attuazione del piano.

Note

Trattandosi di un'area soggetta a pianificazione d'iniziativa pubblica e considerate le tempistiche di attuazione e la vocazione prettamente agricola fino all'attuazione del piano, il valore di attribuzione, non potrà che essere pari a quello di area agricola eventualmente leggermente rivalutata.

Tale valore, andrà rideterminato in sede di attuazione del piano ed eguagliato a quelle di aree con equiparabile vocazione.

Redatto da:

Annibale Lameri	Funzionario tecnico del Settore Urbanistica – Ufficio Edilizia Privata
Paolo Vailati	Funzionario tecnico del Settore Urbanistica – Ufficio PRG
Sara Savoia	Istruttore tecnico Settore Urbanistica – Ufficio PRG
Virgilio Sangiovanni	Istruttore tecnico del Settore Affari generali – Ufficio Patrimonio
Sergio Albergoni	Funzionario tecnico del Settore Tributi – Ufficio ICI
Francesco Albergoni	Funzionario amm.vo del Settore Tributi Locali

Hanno collaborato

Ivan Arpini	Collaboratore Settore Urbanistica – Ufficio PRG
-------------	---