

DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2024

PREMESSA

Vista la conformazione del territorio edificato ed edificabile del Comune di Cremosano, si ritiene opportuno mantenere, ai fini della determinazione del valore delle aree stesse, la suddivisione in Ambiti edificabili omogenei così come indicato nel Piano di Governo del Territorio in quanto, viste le ridotte dimensioni del centro abitato e delle aree di espansione, è da ritenersi accettabile il concetto dell'equivalenza dei valori indipendentemente dalla loro ubicazione.

Nel territorio comunale i parametri generali (caratteristiche ambientali, fruibilità dei servizi pubblici, viabilità, caratteristiche architettoniche, ecc.) si ritengono sostanzialmente simili nelle diverse zone.

Sulla base di quanto sopra, il giudizio di stima del valore delle aree edificabili individuate nel P.G.T. viene effettuata tenendo conto delle diverse destinazioni urbanistiche e dei relativi indici urbanistici di zona.

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

Il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Cremosano individua aree di completamento e di espansione sia a destinazione residenziale che a destinazione artigianale-industriale.

Per le zone residenziali di completamento (Ambito Residenziale Consolidato e Ambito Residenziale Consolidato di Recente Formazione) le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole assegnano:

- all'Ambito Residenziale Consolidato (ex-zona B da P.R.G.): un indice fondiario di edificabilità pari a 1,5 mc/mq, altezza massima degli edifici m.9,00;
- all'Ambito Residenziale Consolidato di Recente Formazione, che ricomprende anche i piani attuativi vigenti in fase di esecuzione (ex-zone C1 e C2 da P.R.G.): un indice fondiario di 1,0 mc/mq, altezza massima degli edifici m.9,00.
- all'Ambito Residenziale a bassa densità edificatoria, un indice fondiario di 0,5 mc/mq., altezza massima degli edifici m. 7,50

Tali aree ricadono in ambiti già urbanizzati.

Per gli Ambiti residenziali Consolidati di recente formazione soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), previsti dal P.G.T. vigente, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, assegnano un indice territoriale pari a 1 mc/mq, altezza massima degli edifici m.9,00. L'attuazione di tali ambiti è soggetta al Permesso di Costruire Convenzionato con l'Amministrazione comunale, nell'ambito del quale il richiedente il PCC ha l'onere di realizzare opere integrative di urbanizzazione primaria e/o la cessione di aree per servizi pubblici. Tali aree ricadono in ambiti già urbanizzati.

Per gli Ambiti di Trasformazione Residenziale, previsti dal P.G.T. vigente, le Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, assegnano un indice territoriale pari a 0,65 mc/mq, altezza massima degli edifici m.9,00. L'attuazione di tali ambiti è soggetta al convenzionamento con l'Amministrazione comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione delle aree per servizi pubblici, nonché l'acquisizione di volume compensativo.

Per gli Ambiti Produttivi Consolidati (ex-zona D1) le Norme Tecniche di Attuazione assegnano una potenzialità edificatoria corrispondente ad un'utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq/mq con un rapporto di copertura massimo rispetto alla superficie fondiaria pari al 50% ed una altezza massima m.15,00. Tali aree ricadono in ambiti già urbanizzati.

Per la Ambiti di Trasformazione Produttiva, previsti dal P.G.T. le Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, assegnano una potenzialità edificatoria corrispondente ad un'utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq/mq con un rapporto di copertura rispetto alla superficie fondiaria pari al 40%, con la possibilità di acquisire una superficie coperta compensativa fino al raggiungimento di un rapporto di copertura pari al 50%. L'altezza massima consentita è di m.15,00.

VALUTAZIONE

Effettuata una indagine di mercato e sentiti gli operatori locali, ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. per l'anno 2024, ritiene di poter attribuire alle aree edificabili del territorio del Comune di Cremosano i seguenti valori:

ZONA URBANISTICA	VALORE AREE URBANIZZATE	VALORE AREE NON URBANIZZATE
Ambito Residenziale Consolidato (ex-zona B)	€ 91,00	----
Ambito Consolidato di Recente Formazione (ex-zone C1-C2)	€ 84,00	----
Ambito Residenziale a bassa densità edificatoria	€ 50,00	
Ambiti Residenziali consolidati di recente formazione soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)	€ 70,00	
Ambiti di Trasformazione Residenziale (ex-zone C3)	-----	€ 38,00
Ambiti Produttivi Consolidati (ex-zona D1)	€ 69,00	----
Ambiti di Trasformazione Produttiva (ex-zona D2)	€ 69,00	€ 32,00
Ambiti Residenziali caratterizzati da capacità edificatoria temporaneamente compromessa	Riduzione del 50% rispetto al valore stabilito in relazione alla zona urbanistica interessata	

IL RESP. DELL'AREA TECNICA
Geom. Elisa Guercilena