



COMUNE DI CHIESINA UZZANESE

Provincia di Pistoia

Ufficio Tecnico

**STIMA DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.C.I.**

Il Responsabile del Settore
(Geom. Roberto Sturlini)

Dicembre 2006

INDICE

Articolo 1 – Definizioni

Articolo 2 – Individuazione delle aree delle Zone Territoriali Omogenee

Articolo 3 – Stima del valore delle aree edificabili

Articolo 4 – Stima del valore delle aree edificabili soggette a particolari vincoli

OGGETTO: valore venale delle aree edificabili presenti sul territorio comunale di Chiesina Uzzanese, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.)

Ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), sulle aree edificabili o comunque suscettibili di trasformazione nel territorio comunale di Chiesina Uzzanese, viene redatta la presente stima delle suddette aree, summa base di specifici parametri quali la localizzazione sul territorio, indagini di mercato, previsioni del vigente R.U., presenza di vincoli particolari. La stima suddetta è riferita a specifici ambiti del territorio di Chiesina Uzzanese, come individuati nel successivo articolo 1;

ARTICOLO 1

Ai fini dell'applicazione dei valori di seguito stimati, occorrenti per la determinazione degli importi da corrispondere al Comune di Chiesina Uzzanese per l'Imposta Comunale sugli Immobili, il territorio comunale è stato suddiviso in zone omogenee come di seguito definite:

1.1 Sistema insediativo Centro Capoluogo

Si intende la porzione del territorio comunale individuato nella tavola 2.4 allegata al Regolamento Urbanistico;

1.2. Sistema insediativo Chiesanuova

Si intende la porzione del territorio comunale individuato nella tavola 2.1 allegata al Regolamento Urbanistico;

1.3 Sistema insediativo Molin Nuovo

Si intende la porzione del territorio comunale individuato nella tavola 2.2. allegata al Regolamento Urbanistico;

1.4 Sistema insediativo Capanna

Si intende la porzione del territorio comunale individuato nella tavola 2.5 allegata al Regolamento Urbanistico;

1.5 Sistema insediativi Grandi Infrastrutture

Si intende la porzione del territorio comunale individuato nella tavola 2.3 allegata al Regolamento Urbanistico;

Articolo 2

Individuazione delle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.)

Per Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) si intendono quelle zone come definite dal D.M. 1444/68, nonché le ulteriori sottozone individuate nelle cartografie del R.U. vigente e disciplinate dalle allegato Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);

Zone territoriali omogenee "B" – aree edificate a prevalente funzione residenziale, (art. 30 delle N.T.A.):

2.1 Sottozona Zona "B n°" - Aree edificabili di completamento - nelle planimetrie del R.U. sono individuate con apposito simbolo grafico gli ambiti su cui è prevista la costruzione dei nuovi edifici con tipologia mono-bofamiliare a completamento dell'edificato esistente;

Zone territoriali omogenee "C" - aree di espansione a prevalentemente uso RESIDENZIALE (art. 31 delle N.T.A)

- 2.2. Sottozona "C1" - aree di espansione a prevalente destinazione residenziale - in tali zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante piani attuativi di cui alla normativa regionale vigente (lottizzazioni convenzionate);
- 2.3. Sottozona "C2" - aree di espansione a prevalente destinazione residenziale - PEEP - sono predisposte per l'acquisizione di aree fabbricabili da destinare all'edilizia economica e popolare ai sensi delle legge 18.04.1962 n° 167 e 22.10.1971 n° 865 e s.m.i.

Zone territoriali omogenee "D" - aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (art. 32 delle N.T.A.)

- 2.4. Sottozona "D1.1" - produttive esistenti - sono classificate le parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi con l'esclusione delle industrie insalubri di cui al R.D. 12.7.1912 e s.m.e.i.
- 2.5. Sottozona "D1.2" - produttive di progetto - Sono le zone destinate a nuovi insediamenti produttivi a carattere industriale e/o artigianale;
- 2.6. Sottozona "D2.1" - zone per attività commerciali - direzionali esistenti - sono così classificate le parti di territorio edificato destinate ad insediamenti prevalentemente con attività terziarie, commerciali e direzionali;
- 2.7. Sottozona "D2..2" - zone per attività commerciali - direzionali di progetto - Zone destinate a nuovi insediamenti ad uso prevalentemente direzionale e commerciale

Articolo 3

Stima del valore delle aree edificabili

Il sottoscritto Geometra Roberto Sturlini, nella sua qualità di Responsabile del settore Urbanistica e Ambiente del Comune di Chiesina Uzzanese, dopo aver acquisito tutte le informazioni ed aver proceduto a tutti gli accertamenti necessari, nonché sulla base dell'andamento del mercato immobiliare redige la presente stima stabilendo il valore venale delle aree edificabili in comune commercio poste nel territorio del Comune di Chiesina Uzzanese, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), con riferimento all'anno 2007;

3.1 - Zone Territoriali omogenee "B":

3.1.1 - Sottozona "B n°" - (art. 30.7 delle N.T.A.) e loro ubicazione:

- Sistema insediativo Centro Capoluogo	€.	75,00
- Sistema insediativo Chiesanuova	€.	65,00
- Sistema insediativo Molin Nuovo	€.	60,00
- Sistema insediativo Capanna	€.	65,00
- Sistema insediativi Grandi Infrastrutture	€.	65,00

3.2 - Zone territoriali omogenee "C" – (Piani Attuativi)

3.2.1 - Sottozona "C1" (art. 31 delle N.T.A. – L.C.) e loro ubicazione:

- Sistema insediativo Centro Capoluogo	€.	55,00/mq.
- Sistema insediativo Chiesanuova	€.	50,00/mq.
- Sistema insediativo Molin Nuovo	€.	50,00/mq.
- Sistema insediativo Capanna	€.	50,00/mq.

3.2.2 - Sottozona "C2"(art. 31 delle N.T.A.- PEEP) e loro ubicazione:

- Sistema insediativo Centro Capoluogo	€.	25,00/mq.
- Sistema insediativo Chiesanuova	€.	20,00/mq.
- Sistema insediativo Molin Nuovo	€.	20,00/mq.
- Sistema insediativo Capanna	€.	20,00/mq.

3.3 - Zone territoriali omogenee "D" – Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (art. 32 N.T.A.)

3.3.1 - Sottozona "D1.1" – Produttive esistenti (art. 32.1 delle N.T.A) e loro ubicazione:

- Sistema insediativo Centro Capoluogo	€.	70,00/mq.
- Sistema insediativo Chiesanuova	€.	50,00/mq.
- Sistema insediativo Molin Nuovo	€.	50,00/mq.
- Sistema insediativo Capanna	€.	50,00/mq.
- Sistema insediativi Grandi Infrastrutture	€.	50,00/mq.

3.3.2- Sottozona "D1.2" - Produttive di progetto (art. 32.2 delle N.T.A) e loro ubicazione:

- Sistema insediativo Centro Capoluogo	€.	45,00/mq.
- Sistema insediativo Chiesanuova	€.	45,00/mq.
- Sistema insediativo Molin Nuovo	€.	45,00/mq.
- Sistema insediativo Capanna	€.	45,00/mq.
- Sistema insediativi Grandi Infrastrutture	€.	45,00/mq.

3.3.3 - Sottozona "D2.1" – Commerciali, direzionali esistenti (art. 32.3 delle N.T.A.) e loro ubicazione:

- Sistema Insediativo Centro Capoluogo	€.	70,00/mq.
- Sistema Insediativo Chiesanuova	€.	70,00/mq.
- Sistema Insediativo Molin Nuovo	€.	70,00/mq.
- Sistema insediativo Capanna	€.	70,00/mq.
- Sistema insediativi Grandi Infrastrutture	€.	70,00/mq.

3.3.4 - Sottozona "D2.2" – Commerciali, direzionali di progetto (art. 32.4 delle N.T.A.) e loro ubicazione:

- Sistema Insediativo Centro Capoluogo	€.	50,00/mq.
- Sistema Insediativo Chiesanuova	€.	50,00/mq.
- Sistema Insediativo Molin Nuovo	€.	50,00/mq.
- Sistema insediativo Capanna	€.	50,00/mq.
- Sistema insediativi Grandi Infrastrutture	€.	50,00/mq.

Articolo 4

Stima del valore delle aree edificabili soggette a particolari vincoli

4.1 – Zone Produttive e Terziarie sottoposte a particolare normativa (art. 32.1.4 e art. 32.3.4 delle vigenti N.T.A. del R.U.)

4.1.1 – D1 1 - Area produttiva su via Livornese	€. 45,00/mq.
4.1.2 – D1 2 - Area produttiva “Finpantex”	€. 45,00/mq.
4.1.3. – D1 3 - Aree produttive in località “Le Lame”	€. 45,00/mq.
4.1.4 – D1 4 - Aree di sosta per autotreni su via Camporcioni	€. 20,00/mq.
4.1.5 – D2 1 - Area turistico-ricettiva “Don Carlos”	€. 45,00/mq.