



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Valori venali delle aree fabbricabili del Comune di Ferrara

Istruzioni Operative

Febbraio 2014

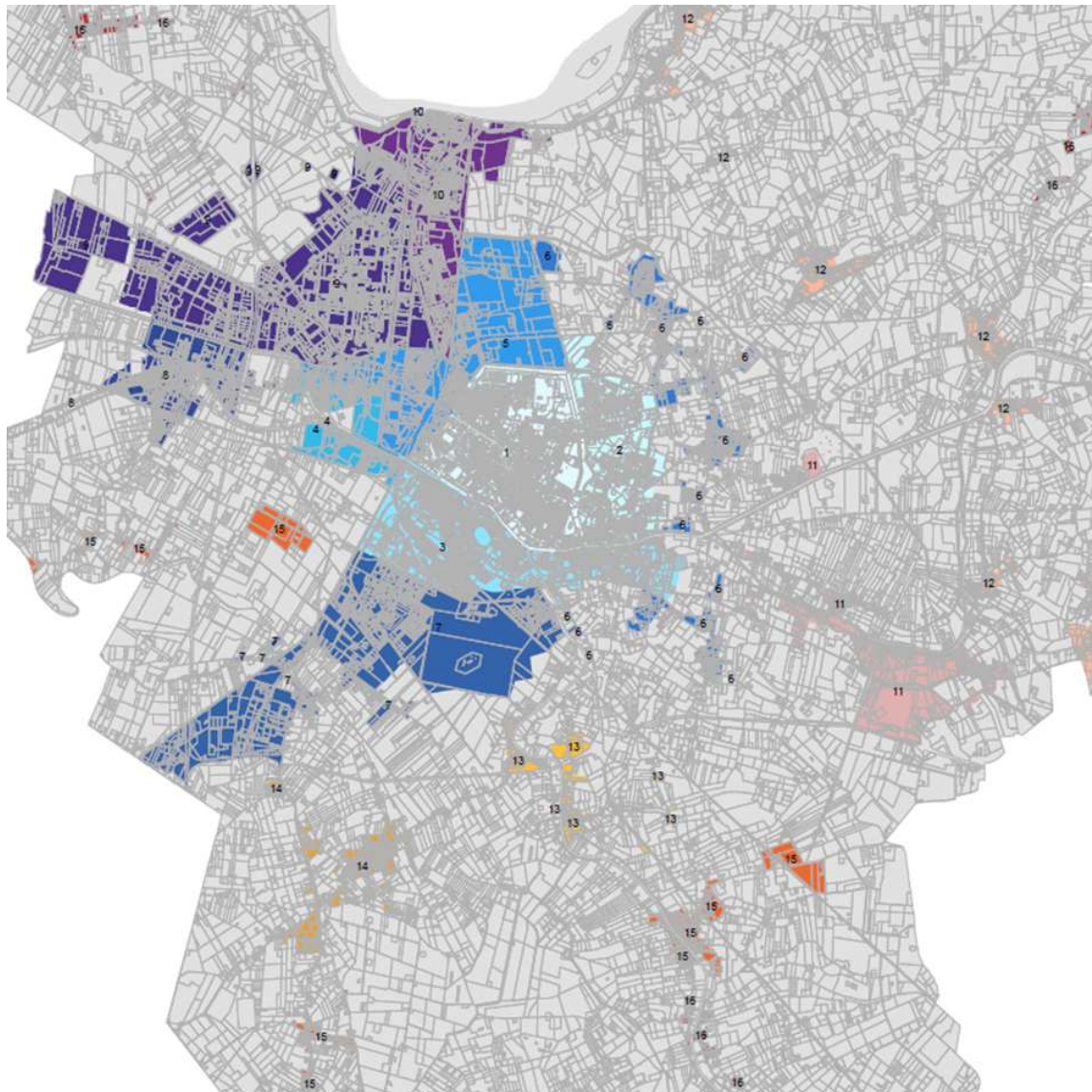
1 ° Step: Individuazione dell'ambito territoriale di Interesse

L'articolazione territoriale è di seguito riepilogata e rimanda all'articolazione territoriale e alla denominazioni delle strutture insediative indicate nel Piano strutturale (tavola PSC 4.2 ambiti).

Codice zona	Capoluogo e centri limitrofi	Zone OMI
1	Area centrale: centro storico	B1 e B2
2	Areale ad est :via Gramicia, Borgo Punta, Quacchio, Frutteti, inizio via Pomposa	C2
3	Areale a sud: via Argine Ducale, Ippodromo, San Giorgio, via Comacchio, via Bologna fino a via Wagner e Beethoven	C3 e D5
4	Mizzana, Arginone	D5
5	Areale ovest e nord: Stazione, Doro, San Giacomo, Porta Catena, via Canapa, Parco Urbano	C1, D1 porzione, D4
6	Prima cintura urbana est: via Ravenna, Aguscello; Malborghetto di Boara, Pontegradella, via Copparo oltre la via Carretti	D7 e D8 e D4 porzione
7	Via Bologna oltre via Beethoven e via Wagner e Chiesuol del Fosso	D3, E2, D6
8	Porotto, Cassana	E3 porzione
9	Polo chimico e Piccola media industria (via Diamantina, via Ferrari)	D2 e E1
10	Barco, Pontelagoscuro	E1 e D1
11	Asse sub urbano di via Comacchio (Focomorto, Cocomaro di Focomorto, Cocomaro e Cona)	C3, D8, E2
12	Centri minori a est (Baura, Boara, Codrea, Contrapo, Quartesana) e nord (Francolino)	E3
13	Fossanova San Marco, San Biagio, Fossanova San Biagio, Torrefossa	E3
14	San Martino	E3
15	Centri minori sud e sud-ovest (Borgo Scoline, Fondo Reno, Gaibanella-Sant'Egidio, Montalbano, San Bartolomeo)	E3
16	Forese (Albarea, Casaglia, Corlo, Denore, Fossa d'Albero, Gaibana, Malborghetto di Correggio, Marrara, Monestirolo, Parasacco, Pescare, Porporana, Ravalle, Sabbioni, Spinazzino, Viconovo e Villanova)	E3

Nella figura seguente è riportato uno stralcio dell'articolazione.

L' articolazione territoriale



2° Step: Individuazione dello strumento urbanistico di inserimento

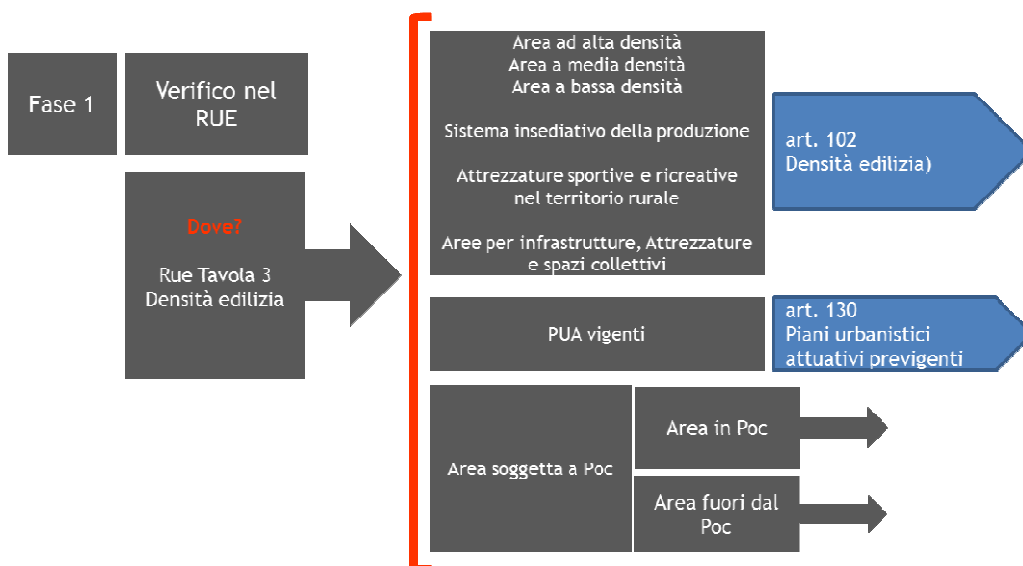
La definizione dei livelli di valorizzazione avviene a partire dai contenuti degli strumenti urbanistici:

- il Piano Strutturale (Psc) adottato il 14/09/2007 e definitivamente approvato dal Consiglio Comunale il 16/04/2009;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (Rue) adottato il 09/07/2012; definitivamente approvato dal Consiglio Comunale il 10/06/2013. Il Rue è entrato in vigore il 17/07/2013, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione.
- il Piano Operativo (Poc) è stato adottato il 28/10/2013
- Documento degli obiettivi per il 1° Poc.

Il Rue fornisce le prime indicazioni utili poiché individua le aree edificabili con riferimento a tutte le possibili tipologie di attuazione:

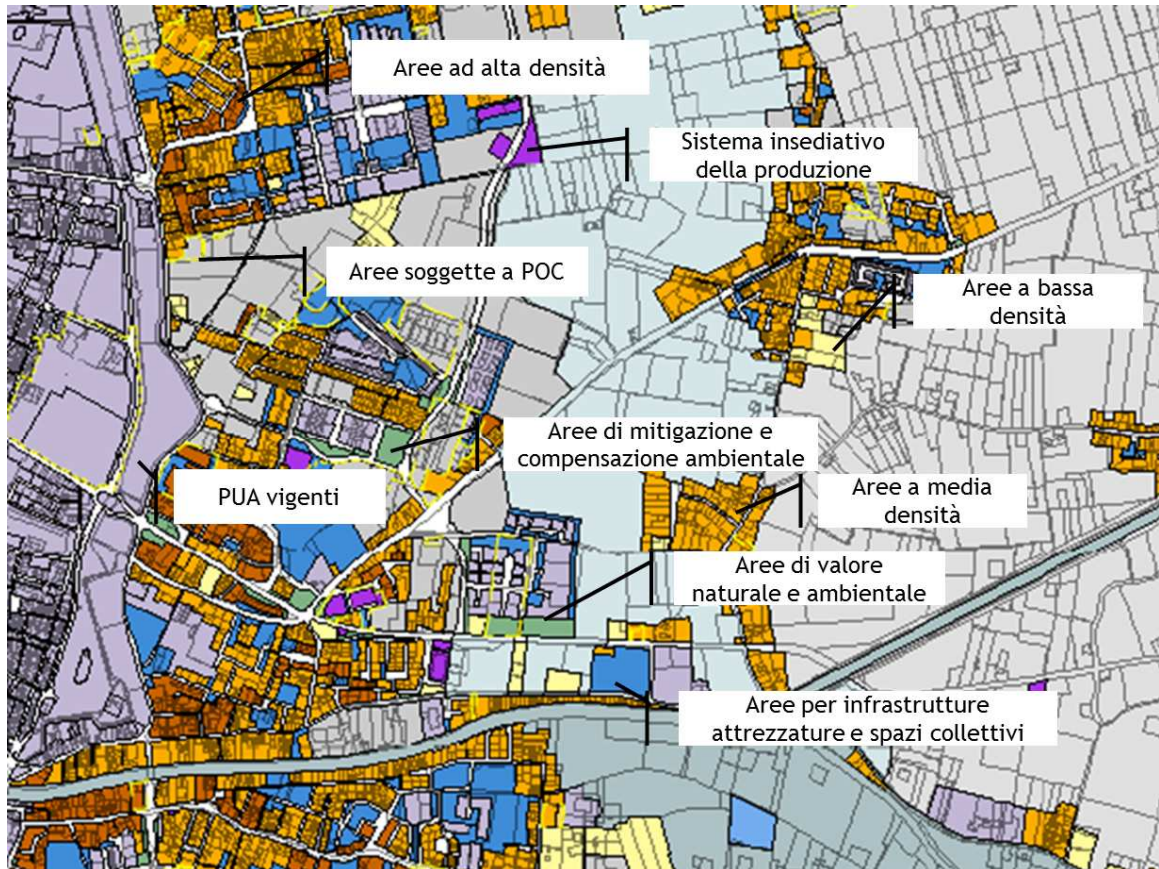
1. le **aree edificabili governate dal Rue**;
2. le **aree caratterizzate da uno strumento urbanistico attuativo previgente** (Pua previgente).
3. le **aree soggette a Poc** che quindi rimandano al predetto Piano;

I contenuti rilevanti del Rue



L'individuazione avviene attraverso la cartografia (Tavola 3, Densità edilizia) e la Normativa tecnica (art. 102).

Nella figura seguente è riportato uno stralcio della Tavola n. 3 che definisce le classi di densità per le aree edificabili ricadenti nel sistema insediativo dell'abitare ed in particolare degli insediamenti storici e dei tessuti pianificati.



A - Aree Attuabili con RUE

L'art. 102 consente di individuare le aree per le quali non è necessario effettuare approfondimenti in ulteriori documenti: per tali aree i contenuti del predetto articolo sono sufficienti a fornire un'indicazione di valore imponibile su base parametrica (euro/mq di SU o euro/mq di superficie dell'area).

Tali aree sono :

- aree ad alta densità, a media densità e a bassa densità;
- le aree del sistema insediativo della produzione;
- le aree sportive e ricreative nel territorio rurale;
- le aree per infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi.

La tabella seguente riprende tutte le aree identificate all'art. 102 e ne individua l'edificabilità a fini fiscali.

	Aree attuabili con RUE (rif. Art. 102 Nta)	Indici fondiari	Edificabilità ai fini fiscali	
Sistema insediativo dell'abitare	Art. 102 c. 1.1	Insedimenti storici e tessuti pianificati	No	
	Art. 102 c. 1.3	Aree ad alta densità	0,9	
	Art. 102 c. 1.4	Aree a media densità	0,5	
	Art. 102 c. 1.5	Aree a bassa densità	0,3	
	Art. 102 c. 1.6	Aree con modesto incremento della densità edilizia esistente	<i>una tantum</i>	Si in Rue
In tutti i casi è prevista la fattispecie "area edificabile" che decorre dalla demolizione/inizio lavori su una unità immobiliare				
Sistema insediativo della produzione	Art. 102 c. 2	Sistema insediativo della produzione	non definita in Rue	Si
		Aree produttive comprese in zona A		
		Aree produttive comprese in zona B	0,7	Si
In tutti i casi è prevista la fattispecie "area edificabile" che decorre dalla demolizione/inizio lavori su una unità immobiliare				
Territorio rurale	Art. 102 c. 3.1	Interventi di nuova costruzione nel territorio rurale		Si
	Art. 102 c. 3.2	Interventi di recupero edilizio nel territorio rurale		No
	Art. 102 c. 3.3	Aree di valore naturale e ambientale		No
	Art. 102 c. 3.4	Aree agricole di rilievo paesaggistico		No
	Art. 102 c. 3.5	Aree agricole del forese		No
	Art. 102 c. 3.6	Aree agricole di cintura		No
	Art. 102 c. 3.7	Attrezzature sportive e ricreative del territorio rurale	<i>una tantum</i>	Si in Rue
	Art. 102 c. 3.8	Interventi del territorio rurale da prevedersi nei Poc		Si in POC/PSC
In tutti i casi è prevista la fattispecie "area edificabile" che decorre dalla demolizione/inizio lavori su una unità immobiliare				
Dotazioni territoriali	Art. 102 c. 4.1	Aree per infrastrutture attrezzature servizi collettivi	In funzione del progetto	Si in Rue
	Art. 102 c. 4.2	Aree di mitigazione e compensazione ambientale		No
	Art. 102 c. 4.3	Aree soggette a Poc		Si nel POC

Per quanto attiene le aree per le quali il Piano non individua un indice (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: gli insediamenti storici e tessuti pianificati, le aree con modesto incremento della densità esistente) ma che potenzialmente possono rientrare nella fattispecie delle aree edificabili a decorrere dalla demolizione/inizio lavori sull'unità immobiliare la stima del valore imponibile è sempre possibile attraverso il prodotto tra il Valore della capacità edificatoria (euro/mq Su) e la capacità edificatoria caratterizzante il progetto d'intervento (individuabile nel Pua ed espressa in mq o mc).

In tutti i casi si raccomanda massima attenzione sia alla corretta individuazione della capacità edificatoria che all'eventuale conversione dei parametri tecnici (in particolare, superficie lorda/superficie utile).

B - Aree Attuabili con PUA previgenti

Per le aree perimetrare come comprese in PUA previgenti, è invece necessario procedere ad una ulteriore indagine relativamente ai contenuti urbanistici del Piano urbanistico attuativo approvato. Infatti per tali aree la localizzazione consente di fornire un'indicazione di valore imponibile su base parametrica (euro/mq di SU), ma l'indicazione di valore espressa sulla superficie dell'area è possibile solo acquisendo i dati del Pua. Per quanto riguarda tali aree, poichè non è noto l'indice di edificabilità, la stima del valore imponibile potrà avvenire attraverso il prodotto tra il Valore della capacità edificatoria (euro/mq Su) e la capacità edificatoria indicata nel Piano (individuabile nel Pua ed espressa in mq o mc).

C - Aree attuabili con POC

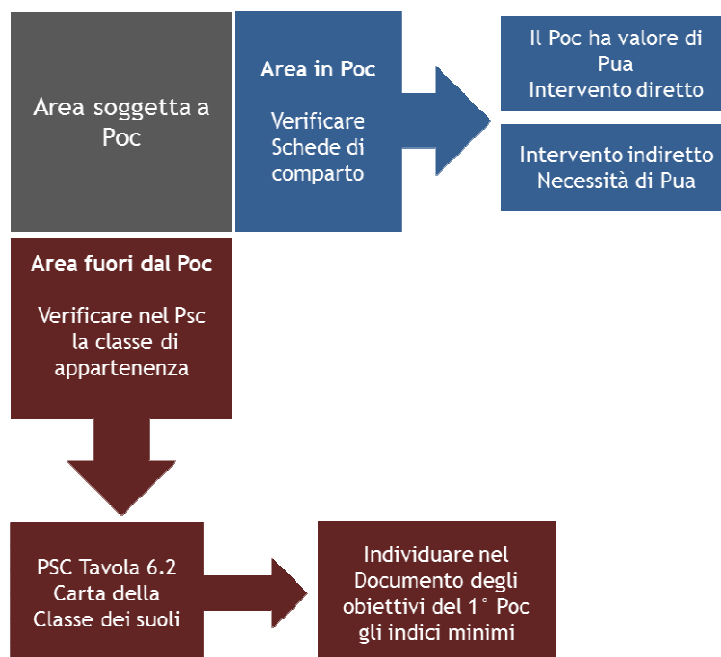
Per le aree soggette a Poc il Rue non fornisce informazioni sufficienti per procedere all'identificazione del valore. Ne consegue per queste aree è necessario fare riferimento al Poc ovvero al Psc.

In particolare:

- qualora l'area soggetta a Poc sia effettivamente stata inserita del Poc vigente le regole della sua trasformazione sono contenute nel Poc;
- qualora l'area soggetta a Poc sia stata esclusa dal Poc vigente, le regole della sua potenziale valorizzazione sono individuate dal Piano Strutturale comunale e dal Documento degli Obiettivi del 1° Poc.

La valorizzazione delle aree soggette a Poc ed effettivamente comprese nel Poc adottato il 28/10/2013 si basa sulle regole contenute nelle Schede di Comparto e nelle Norme tecniche di attuazione.

Lo schema per le aree soggette a Poc



Ne consegue che ogni area compresa nel Poc si caratterizza per regole di valorizzazione proprie del Comparto a cui appartiene. Per tali aree, sulla base della localizzazione è possibile di fornire un'indicazione di valore imponibile su base parametrica (euro/mq di SU), ma l'indicazione di valore espressa sulla superficie dell'area è possibile solo acquisendo i dati del contenuti nelle Schede di Comparto.

Le aree soggette a Poc si articolano in due tipologie:

- le aree attualmente comprese nel Poc;
- le aree escluse dal Poc.

Poichè queste aree si caratterizzano per due livelli di valorizzazione decrescente, il valore unitario della capacità edificatoria in tabella è opportunamente ponderato in ragione dello strumento di attuazione ammesso:

- se un'area può essere attuata con intervento diretto: 100% del valore della capacità edificatoria;
- se l'area richiede l'attuazione attraverso la predisposizione di Pua: 80% del valore della capacità edificatoria.

Qualora un'area soggetta a Poc in Rue sia stata esclusa dal Poc vigente, per individuare le regole di valorizzazione è necessario riferirsi allo strumento di natura strutturale, il Piano Strutturale comunale.

Esso fornisce le indicazioni circa le tipologie (classificazione) dei suoli destinati a futura trasformazione urbanistica e attuabili solo previo inserimento in un Piano operativo comunale.

Le indicazioni necessarie per stabilire il livello di possibile valorizzazione delle aree soggette a POC rimandano ai seguenti documenti:

1. la tavola PSC Tavola 6.2 Carta della Classe dei suoli;
2. le Norme tecniche di attuazione del Psc, ed in particolare l'art. 28 Classi di suoli che illustra i contenuti della Tavola 6.2;
3. il Documento degli obiettivi del primo Piano Operativo Comunale (approvato dal Consiglio Comunale, dopo una fase di consultazione degli Ordini professionali e delle Associazioni del settore, con delibera P.G. 56628 del 19/07/2010) che detta indirizzi per la redazione del POC. Il Documento fornisce l'indicazione relativamente ai diritti edificatori minimi. Va evidenziato che l'art. 122 del RUE precisa che:

La tabella seguente riporta i diritti minimi assegnabili indicati nel Documento degli obiettivi.

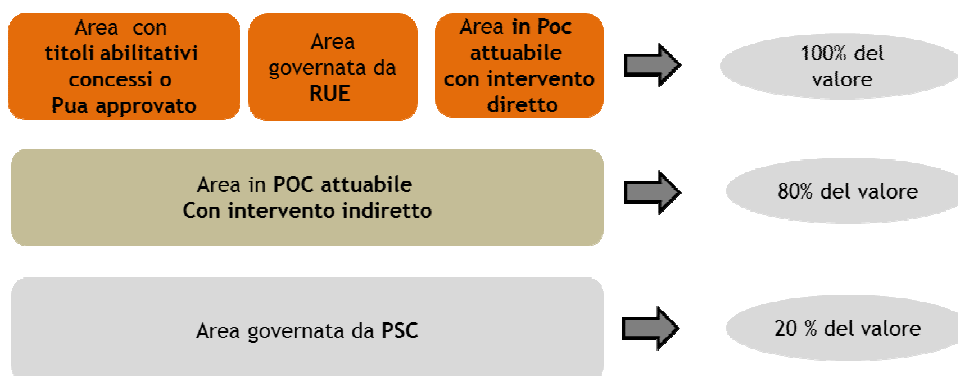
Aree attuabili con POC		Diritti edificatori perequativi minimi mq/ha
Aree di riqualificazione o di nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi		
Centrali	Aree edificate	3750
	Aree già edificabili	1500
Centro urbano	Aree edificate	3000
	Aree già edificabili	1300
	Aree già dotazioni territoriali	1250
	Aree ex agricole	1200
Prima corona	Aree edificate	2250
	Aree già edificabili	1150
	Aree già dotazioni territoriali	1100
	Aree ex agricole	1050
Forese e rurali	Aree edificate	1500
	Aree già edificabili	1000
	Aree già dotazioni territoriali	950
	Aree ex agricole	900
Aree di riqualificazione o di nuova urbanizzazione produttiva e per realizzazione servizi		
	Aree edificate	4.300
	Aree già edificabili	4.000
	Aree già dotazioni territoriali	3.330
	Aree ex agricole	3.000

Ne consegue che per le aree soggette a Poc ma escluse dal Poc vigente, sulla base della localizzazione, la tabella fornisce un'indicazione di valore imponibile su base parametrica (euro/mq di SU) e anche un'indicazione di valore unitario espressa sulla superficie dell'area (euro/mq di superficie dell'area).

Per le aree escluse dal Poc vigente, il valore di riferimento è stimato come prodotto tra:

- il valore della capacità edificatoria opportunamente ponderata in ragione dell'incertezza e dell'orizzonte temporale di possibile attuazione: 20% del valore della capacità edificatoria;
- l'indice minimo desunto dal Documento degli Obiettivi del primo Poc.

Il riepilogo dei coefficienti



Nota:

Qualora si intenda esprimere il valore dell'area con riferimento all'unità di superficie del suolo, è necessario trasformare il valore della capacità edificatoria espresso sul mq di SU tenendo in opportuna considerazione:

- la capacità edificatoria dell'area (espressa mediante un indice di edificabilità o un ammontare predefinito dallo strumento urbanistico) e
- la misura di consistenza attraverso cui si esprime tale capacità edificatoria nel piano.