

VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U - ANNO 2021

Valore % aree per attrezzature collettive	Valore con POC intervento diretto	POC intervento indiretto	PSC approvato
10%	100%	80%	20%

1	Area centrale: Centro storico	Valore OMI/Comparables	IA	Cf ponderazione	Cf conversione			
	AREE ATTUABILI CON RUE	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)		Valore per mq di suolo (euro)			
		Inseparabili storici e tessuti pianificati	441					
		Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi		10%	22			
	AREE ATTUABILI CON POC					POC intervento diretto	POC intervento indiretto	PSC approvato
	Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)				441	353	88

1/Bis	Area centrale: Quartieri Giardino e Arianuova	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)		Valore per mq di suolo (euro)			
	AREE ATTUABILI CON RUE							
		Inseparabili storici e tessuti pianificati	336					
		Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi		10%	17			
	AREE ATTUABILI CON POC					POC intervento diretto	POC intervento indiretto	PSC approvato
	Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)				336	269	67

2	Areale ad est :via Gramicia, Borgo Punta, Portamare, Frutteti, inizio via Pomposa, Villa Fulvia	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)		Valore per mq di suolo (euro)			
	AREE ATTUABILI CON RUE							
		Aree ad alta densità	0,90	388				
		Aree a media densità	0,50	388				
		Aree a bassa densità	0,30	388				
		Aree con una tantum e PUA previgenti		388				
		Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi			10%	19		
		Sistema insediativo della produzione						97
	AREE ATTUABILI CON POC					POC intervento diretto	POC intervento indiretto	PSC approvato
	Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)				388	311	78

3	Areale a sud: via Argine Ducale, Ippodromo, San Giorgio, via Bologna fino a Via Wagner e via Beethoven	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)		Valore per mq di suolo (euro)			
	AREE ATTUABILI CON RUE							
		Aree ad alta densità	0,90	297				
		Aree a media densità	0,50	297				
		Aree con una tantum e PUA previgenti		297				
		Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi			10%	15		
	AREE ATTUABILI CON POC					POC intervento diretto	POC intervento indiretto	PSC approvato
	Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)				297	238	59
	Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione terziaria/commerciale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria terziario/commerciale (euro/mq SU)				222	178	44

4	Mizzana, Arginone	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)		Valore per mq di suolo (euro)			
	AREE ATTUABILI CON RUE							
		Aree ad alta densità	0,90	218				
		Aree a media densità	0,50	218				
		Aree con una tantum e PUA previgenti		218				
		Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi			10%	11		
	AREE ATTUABILI CON POC					POC intervento diretto	POC intervento indiretto	PSC approvato
	Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)				218	174	44
	Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione produttiva e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria produttivo (euro/mq SU)				74	59	15

5	Areale ovest e nord: Stazione, Doro, San Giacomo, Porta Catena, via Canapa, Parco Urbano	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)		Valore per mq di suolo (euro)			
	AREE ATTUABILI CON RUE							
		Aree ad alta densità	0,90	195				
		Aree a media densità	0,50	195				
		Aree con una tantum e PUA previgenti		195				
		Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi			10%	10		
	AREE ATTUABILI CON POC					POC intervento diretto	POC intervento indiretto	PSC approvato
	Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)				195	156	39
	Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione terziaria/commerciale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria terziario/commerciale (euro/mq SU)				150	120	30

6	Prima cintura urbana est: via Ravenna, Aguscello, Malborghetto, Pontegradella	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)		Valore per mq di suolo (euro)			
	AREE ATTUABILI CON RUE							
		Aree a media densità	0,50	290				
		Aree a bassa densità	0,30	290				
		Aree con una tantum e PUA previgenti		290				
		Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi			10%	15		
	AREE ATTUABILI CON POC					POC intervento diretto	POC intervento indiretto	PSC approvato
	Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)				290	232	58

7 Via Bologna oltre via Beethoven e via Wagner e Chiesuol del Fosso			
AREE ATTUABILI CON RUE	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)	Valore per mq di suolo (euro)
Aree ad alta densità	0,90	205	185
Aree a media densità	0,50	205	103
Aree a bassa densità	0,30	205	62
Aree con una tantum e PUA previgenti		205	
Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi			10%
Sistema insediativo della produzione			63
AREE ATTUABILI CON POC			
			POC intervento diretto
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)		205
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione terziaria/commerciale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria terziario/commerciale (euro/mq SU)		166
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione produttiva e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria produttiva (euro/mq SU)		78
			POC intervento indiretto
			PSC approvato

8 Polo Chimico e Piccola Media Industria (via Diamantina, via Ferrari, via Eridano)			
AREE ATTUABILI CON RUE	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)	Valore per mq di suolo (euro)
Aree a media densità	0,50	150	75
Aree con una tantum e PUA previgenti		150	
Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi			10%
Sistema insediativo della produzione			54
AREE ATTUABILI CON POC			
			POC intervento diretto
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)		150
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione terziaria/commerciale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria terziario/commerciale (euro/mq SU)		141
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione produttiva e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria produttiva (euro/mq SU)		76
			POC intervento indiretto
			PSC approvato

9 Barco, Pontelagoscuro			
AREE ATTUABILI CON RUE	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)	Valore per mq di suolo (euro)
Aree ad alta densità	0,90	144	130
Aree a media densità	0,50	144	72
Aree a bassa densità	0,30	144	43
Aree con una tantum e PUA previgenti		144	
Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi			10%
Sistema insediativo della produzione			44
AREE ATTUABILI CON POC			
			POC intervento diretto
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)		144
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione terziaria/commerciale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria terziario/commerciale (euro/mq SU)		118
			POC intervento indiretto
			PSC approvato

10 Asse sub urbano di via Comacchio (Focomorto, Cocomaro e Cona)			
AREE ATTUABILI CON RUE	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)	Valore per mq di suolo (euro)
Aree a media densità	0,50	217	108
Aree con una tantum e PUA previgenti		217	
Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi			10%
Sistema insediativo della produzione			59
AREE ATTUABILI CON POC			
			POC intervento diretto
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)		217
			POC intervento indiretto
			PSC approvato

11 Porotto, Cassana, Boara, Fossanova San Marco			
AREE ATTUABILI CON RUE	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)	Valore per mq di suolo (euro)
Aree ad alta densità	0,90	186	168
Aree a media densità	0,50	186	93
Aree a bassa densità	0,30	186	56
Aree con una tantum e PUA previgenti		186	
Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi			10%
Sistema insediativo della produzione			55
AREE ATTUABILI CON POC			
			POC intervento diretto
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)		186
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione terziaria/commerciale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria terziario/commerciale (euro/mq SU)		70
			POC intervento indiretto
			PSC approvato

12 Centri minori a est (Baura, Contrapo, Quartesana, Codrea) e nord (Francolino)			
AREE ATTUABILI CON RUE	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)	Valore per mq di suolo (euro)
Aree a media densità	0,50	152	76
Aree a bassa densità	0,30	152	46
Aree con una tantum e PUA previgenti		152	
Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi			10%
Sistema insediativo della produzione			41
AREE ATTUABILI CON POC			
			POC intervento diretto
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)		152
			POC intervento indiretto
			PSC approvato

13 San Martino			
AREE ATTUABILI CON RUE	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)	Valore per mq di suolo (euro)
Aree a media densità	0,50	201	100
Aree a bassa densità	0,30	201	60
Aree con una tantum e PUA previgenti		201	
Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi			10%
Sistema insediativo della produzione			56
AREE ATTUABILI CON POC			
			POC intervento diretto
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)		201
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione terziaria/commerciale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria terziario/commerciale (euro/mq SU)		73
			POC intervento indiretto
			PSC approvato

14 Centri minori sud e sud-ovest (Fondo Reno, Montalbano, Gaibana, Gaibanella, San Bartolomeo)			
AREE ATTUABILI CON RUE	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)	Valore per mq di suolo (euro)
Aree a bassa densità	0,30	136	41
Aree con una tantum e PUA prevalenti		136	
Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi		10%	4
Sistema insediativo della produzione			45
AREE ATTUABILI CON POC			
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)		POC intervento diretto: 136 POC intervento indiretto: 109 PSC approvato: 27
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione terziaria/commerciale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria terziario/commerciale (euro/mq SU)		POC intervento diretto: 61 POC intervento indiretto: 49 PSC approvato: 12

15 Forese (Casaglia, Fossadalbero, Corlo, Villanova, Denore, Pescara, Sabbioni, Malborghetto di Correggio)			
AREE ATTUABILI CON RUE	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)	Valore per mq di suolo (euro)
Aree a bassa densità	0,30	112	33
Aree con una tantum e PUA prevalenti		112	
Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi		10%	3
Sistema insediativo della produzione			20
AREE ATTUABILI CON POC			
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)		POC intervento diretto: 112 POC intervento indiretto: 89 PSC approvato: 22

16 Forese (Porporana, Ravalle, Albarea, Parasacco, Spinazzino, Marrara, Monestirolo, Viconovo)			
AREE ATTUABILI CON RUE	Indice fondiario (mq/mq)	V area per mq SU (euro)	Valore per mq di suolo (euro)
Aree a media densità	0,50	105	53
Aree a bassa densità	0,30	105	32
Aree con una tantum e PUA prevalenti		105	
Aree per infrastrutture attrezzature e spazi collettivi		10%	3
Sistema insediativo della produzione			20
AREE ATTUABILI CON POC			
Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione residenziale e per la realizzazione di servizi	Valore capacità edificatoria residenziale (euro/mq SU)		POC intervento diretto: 105 POC intervento indiretto: 84 PSC approvato: 21

17 Territorio Rurale	
	V area per mq SU (euro)
Valore capacità edificatoria residenziale	21,0
Attrezzature sportive e ricreative nel territorio rurale	6