



# ***Città di Adria***

(Provincia di Rovigo)

## **VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLE DICHIARAZIONI ICI NEL COMUNE DI ADRIA IN VIGORE DAL 01/01/2006**

Le valutazioni espresse nelle seguenti tabelle, sono da intendersi come valori assegnati ad aree edificabili che presentano caratteristiche normali di edificabilità (possibilità di usufruire dell'intera volumetria disponibile, assenza di fabbricati nei lotti limitrofi che costituiscono vincolo all'edificazione, fronte strada su almeno un lato del lotto, assenza di elettrodotti o altre reti tecnologiche nelle vicinanze ed altri elementi di pregiudizio). Per i lotti che si trovano in condizioni sfavorevoli come quella sopra accennate, sono da applicarsi le esenzioni e le riduzioni seguenti:

1. Lotti di fatto non edificabili a causa della ridotta superficie o dell'impossibilità materiale del rispetto dei parametri urbanistici per le singole zone, quali distanze minime da fabbricati esistenti o dai confini di proprietà: **esenzione totale**.
2. Lotti che presentano limitazioni della capacità edificatoria e/o risultano svantaggiati dal punto di vista commerciale per:
  - a. Mancanza di fronte su strada pubblica o aperta al pubblico transito su almeno un lato nelle zone territoriali B1 e B2 del P.R.G.: **riduzione del 50%**;
  - b. Presenza di edifici sui lotti limitrofi a distanza inferiore, fino a 1/3, di quella prevista dalle norme urbanistiche; presenza di reti tecnologiche o elettrodotti che esercitano un vincolo fino al limite della superficie teoricamente copribile; possibilità di utilizzo della volumetria disponibile inferiore al massimo teoricamente ammesso: **riduzione del 25%**;
  - c. Condizioni come sopra ma aggravate per: edifici presenti su lotti limitrofi a distanza minore di 2/3 del minimo previsto o a confine; vincolo dovuto alla presenza di reti tecnologiche o elettrodotti che interessa la superficie teoricamente copribile; possibilità di utilizzo della volumetria inferiore al 75 % di quella teoricamente disponibile: **riduzione del 50%**;
3. Per le aree ricadenti nelle zone territoriali omogenee del P.R.G. B3, oppure di tipo C, qualora si verificano condizioni sfavorevoli per l'edificazione, come quelle sotto accennate, è prevista una percentuale di svalutazione del terreno del 35% in relazione ai singoli casi.

Esempi di limitazione alle normali possibilità di edificazione nelle zone B3 e di tipo C:

- eccessiva parcellizzazione delle proprietà interessate dalla zona soggette a piano attuativo;
- mancanza di accessibilità dalla viabilità esistente, che comporti oneri rilevanti per costruzione di nuove strade di accesso, esterne alla ZTO;
- viabilità di accesso di progetto che interessa proprietà diverse da quelle comprese all'interno della zona soggetta a piano attuativo.

ID	LEGENDA PRG	DESCRIZIONE AREA	IND. Me-mq	ADRIA	FRAZIONI			
					BOTTRIGHE	BARICETTA BELLOMBRA VALLIERA	CA' EMO FASANA	CAVANELLA PO MAZZORNO SX ED ALTRE LOCALITA'
<b>ZONE RESIDENZIALI</b>								
<b>CENTRO STORICO</b>								
1	A	Centro storico del capoluogo e delle frazioni		242,16	60,55	45,40	30,26	15,14
<b>COMPLETAMENTO RESIDENZIALE</b>								
2	B1	Zona di completamento residenziale	1.50	118,06	51,46	45,40	21,19	13,93
3	B2	Zona di completamento residenziale	1.00	99,89	45,40	39,36	21,19	12,72
4	B3	Zona di completamento residenziale con obbligo del piano volumetrico	0.90	93,84	42,38	39,36	21,19	12,11
5	B3	Zona di completamento residenziale con obbligo del piano volumetrico non urbanizzata	0.90	24,22	18,16	9,68	5,45	5,45
<b>ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANIZZATE</b>								
6	C1	Zona di espansione condizionata ad un P.P		217,95				
7	C2/1	Zona d'espansione residenziale	1,2	115,03	13,27	36,33	18,16	10,90
8	C2/2	Zona d'espansione residenziale	0,9	96,86	42,38	36,33	18,16	10,90
9	C2/3	Zona d'espansione residenziale	0,8	90,81	39,36	30,26	18,16	9,08
9 bis	C2/4	Zona d'espansione residenziale	0,8	90,81	39,36	30,26	18,16	9,08
<b>ESPANSIONE RESIDENZIALE DA URBANIZZARE</b>								
10	C2/1	Zona d'espansione residenziale	1,02	30,26	15,14	12,11	10,90	3,64
11	C2/2	Zona d'espansione residenziale	0,9	24,22	14,52	10,90	6,05	3,02
12	C2/3	Zona d'espansione residenziale	0,8	21,19	12,11	9,68	5,45	5,45
12 bis	C2/4	Zona d'espansione residenziale	0,8	21,19	12,11	9,68	5,45	5,45

<b>PIANI ATTUATIVI</b>								
13	C/B	Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e Piani per gli Insempiamenti Produttivi P.E.E.P.-P.I.P		valore di cessione aree	valore di cessione aree	valore di cessione aree	valore di cessione aree	valore di cessione aree
14	C/D	Piani di Lottizzazione P.d.L.		115,03	60,55	48,44	27,24	15,14
14 BIS	C/D-1	Piani di Lottizzazione P.d.L area da urbanizzare		39,36	20,59	16,35	9,08	4,84
<b>ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI</b>								
				ADRIA Zona limitrofa centro storico	BOTTRIGHE	BARICETTA BELLOMBRA VALLIERA	CA' EMO FASANA	CAVANELLA PO MAZZORNO SX ED ALTRE LOCALITA'
<b>INDUSTRIALI - ARTIGIANALI</b>								
15	D1/C	Zone produttive industriali e Artigianali di completamento		18,16	12,11	9,08	6,05	6,05
16	D1/E	Zone industriali e Artigianali d'espansione		7,27	6,66	6,05	6,05	6,05
16 bis	D1/E/2	Zone industriali e Artigianali d'espansione		7,27	6,66	6,05	6,05	6,05
<b>COMMERCIALI – DIREZIONALI – ARTIGIANALI DI SERVIZIO</b>								
17	D2/C	Zone commerciali-direzionali artigianali di servizio, di completamento	3,00	24,22	12,11	10,90	6,05	6,05
18	D2/E	Zone commerciali -direzionali -artigianali di servizio, d'espansione	2,00	12,11	6,05	6,05	6,05	6,05
18 bis	D2/E/2	Zone commerciali -direzionali -artigianali di servizio, d'espansione	2,00	12,11	6,05	6,05	6,05	6,05
<b>ALTRE AREE D</b>								
19	D	ALTRE AREE D		18,16				

## ZONA E - AGRICOLA

				ADRIA Zona limitrofa centro storico	BOTTRIGHE	BARICETTA BELLOMBRA VALLIERA	CA' EMO FASANA	CAVANELLA PO MAZZORNO SX ED ALTRE LOCALITA'
20	E2	Aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva		Reddito Dominicale	Reddito Dominicale	Reddito Dominicale	Reddito Dominicale	Reddito Dominicale
21	E4	Aree utilizzabili per organizzazione di centri rurali	0,5	12,11	9,08	9,08	4,84	4,84

## ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

				ADRIA Zona limitrofa centro storico	BOTTRIGHE	BARICETTA BELLOMBRA VALLIERA	CA' EMO FASANA	CAVANELLA PO MAZZORNO SX ED ALTRE LOCALITA'
22	F1	Istruzione dell'obbligo d'interesse urbano		Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio
23	F2	Attrezzature comuni d'interesse urbano		Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio
24	F3/1	Verde pubblico		Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio
25	F3/2	Verde sportivo attrezzato		Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio
26	F3/3	Verde pubblico - parco agricolo, gli interventi sono condizionati ad un P.P		Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio
27	F4/1	Aree sportive attrezzate private; esistenti e di progetto		Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio
28	F4/2	Aree per attrezzature turistico ricreative		Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio
29	F4/3	Aree private attrezzate per il tempo libero		Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio
30	F5	Parcheggi		Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio	Valore esproprio