



P.zza C. Colombo n. 1
57020 BIBBONA LI
P. IVA: 00286130497

COMUNE DI BIBBONA

PROVINCIA DI LIVORNO

AREA
"EDILIZIA PRIVATA"
Tel 0586-672223

STIMA AREE FABBRICABILI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO (in vigore dal 28.01.2009)

PREMESSA

Oggetto della presente stima sono tutte le aree con potenzialità edificatoria, sia edilizia abitativa che edilizia di tipo artigianale, industriale, turistico ricettiva e comunque quelle indicate come tali nel nuovo P.R.G. ed in particolare nel nuovo Regolamento Urbanistico del Comune.

In data 09.11.2006 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 232 è stata recepita la perizia sul valore venale delle aree edificabili per gli anni 2003, 2004, 2005, 2006; in seguito ogni anno (2007 e 2008) è stato redatto l'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili in virtù dell'andamento del mercato immobiliare per l'anno in corso.

Quest'anno in virtù dell'approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 20.12.2008 (in vigore dal 28.01.2009) della variante di aggiornamento del Regolamento Urbanistico alla scadenza dei cinque anni di vigenza, è necessario rivedere il valore dell'aree edificabili in base alle variazioni approvate con la variante sopra citata.

I criteri di stima adottati nella stima iniziale "Aree edificabili" datata 03.11.2006, sono stati recepiti nella loro totalità, anzi è stato necessario inserire un nuovo coefficiente riduttivo per quanto riguarda l'obbligo, in alcuni comparti, di realizzare alloggi di edilizia convenzionata.

Tale coefficiente riduttivo si è reso necessario, in quanto gli alloggi realizzati tramite edilizia convenzionata non possono essere venduti in un libero mercato, come indicato anche nella L.R. 01/2005, in particolare l'art. 122 recita: "...tramite convenzione con il comune ...il titolare dovrà applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione stipulata.....".

Oltre a revisionare i valori venali delle aree fabbricabili in virtù della variante di aggiornamento al Regolamento Urbanistico approvata è stata effettuata anche un'indagine di mercato sulla variazione dei prezzi di vendita ed è emerso che la tendenza negativa dell'anno appena terminato si sta riflettendo anche per l'anno in corso comportando uno stallo dei valori di mercato.

In considerazione di quanto sopra indicato si precisa che verrà applicato il medesimo valore venale di mercato riferito all'anno 2008.

In fine visto che per il conteggio I.C.I. il valore di mercato deve essere espresso in metri quadrati il valore di riferimento è quello indicato in seconda riga, risultante dalla moltiplicazione tra il valore di mercato al mc. e l'indice di fabbricabilità dell'area.

E' opportuno puntualizzare che all'interno della presente Stima è stata tolta la scheda normativa n. 13 riferita al comparto "UTOE ICI -Aree Multifunzionali" - Via dei Platani, in quanto l'area, assai vasta, è interessata dalla Pericolosità Idraulica molto elevata, impedendo la realizzazione di qualsiasi tipo di nuovo intervento.

Infatti dallo Studio idraulico allegato al nuovo Regolamento Urbanistico in vigore dal 28.01.2009 è stato riscontrato che per l'attuazione degli interventi previsti nella scheda normativa in oggetto è necessario realizzare opere di messa in sicurezza del Fosso dei Trogoli in relazione al tempo di ritorno pari a 20 anni.

Se ciò non può essere realizzato le previsioni urbanistiche sono da considerarsi "non fattibili".

INDIVIDUAZIONE COEFFICIENTI

Coefficiente A

INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI INCIDENZA SULLA BASE DEGLI INDICI DI FABBRICABILITA'

La potenzialità edificatoria costituisce altro importante elemento che concorre alla valutazione del prezzo di mercato delle aree fabbricabili.

Si è pertanto ritenuto di rimodulare i valori base mediante l'applicazione di appositi indici ricavati, per ciascun area, con riferimento agli indici di edificabilità previsti dal vigente PRG.

INDICE DI FABBRICABILITA'	COEFFICIENTI DA APPLICARE AL VALORE
< 1,5 mc/mq	1,2
> 1,5 < 3,00 mc/mq	0,85
> 3,00 mc/mq	0,6

Coefficiente B

AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Per le aree edificabili miste dove, però, prevale l'attività residenziale si applica un coefficiente riduttivo così ripartito:

Zone per attività ricettiva, zone per attività commerciali e zone per attività produttive.

Inoltre con la Variante di aggiornamento al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 20.12.2008, è stata introdotta, all'interno di alcuni comparti, l'obbligatorietà di realizzare alloggi per l'edilizia Convenzionata.

Trattandosi di una edilizia particolare che sul mercato immobiliare non viene valutata liberamente, si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente riduttivo al valore di mercato dell'area.

ZONA EDIFICABILE	Coefficiente da applicare al Valore
Attività Ricettiva	Min. 0,60 max.0.95
Attività Produttive e Commerciale all'ingrosso	Min. 0,60 max.0.95
Attività Urbane e di Servizi	Min. 0,60 max.0.95
Destinazione "Edilizia Convenzionata"	Min. 0,60 max.0.95

Si precisa che per le aree edificabili con solamente la destinazione residenziale non si applica il presente coefficiente riduttivo.

Coefficiente C

Il valore delle aree in oggetto già all'interno dello stesso centro abitato o zona avente le stesse caratteristiche urbanistiche, è suscettibile di oscillazioni notevoli, essendo condizionato da valutazioni di tipo soggettivo in ordine alle sue caratteristiche morfologiche alla sua ubicazione, alle caratteristiche del contesto territoriale, ai fattori ambientali, alla panoramicità ecc....

Per ottenere il più probabile valore di mercato di ogni singola area, si è individuato un coefficiente "C" che costituisce di fatto un indispensabile correttivo ai valori medi sopraindicati e si configura come un "indice di

appetibilità e di apprezzamento del mercato immobiliare” di un terreno edificabile in funzione della sua ubicazione, delle caratteristiche del contesto territoriale, dei fattori ambientali, della panoramicità ecc....
Il coefficiente può variare da un minimo di 1,00 ad un massimo di 1,70.

Coefficiente D

Un altro elemento che deve essere preso in esame come coefficiente riduttivo è senza dubbio il “Rischio Idraulico” ai sensi della D.C.R.T. N. 13 del 25.01.2005, (Piano Assetto Idrogeologico) che impedisce la realizzazione di nuovi organismi edilizi all’interno delle aree ricadenti in “Zona di pericolosità idraulica elevata” e “Zona di pericolosità idraulica molto elevata”.

Il coefficiente può variare da un minimo di 0,50 ad un massimo di 0,95.

ZONA 1: Capoluogo

UTOE 2C – Bibbona – Scheda Normativa 3:

Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale

Superficie dell’area mq. 8.400;

Volume esistente mc. 800 (teorici);

Volume di nuova costruzione mc. 9.000;

I.f.: 1,07

Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell’area:

2009 al mc.
€. 223,74

2009 al mq.
€. 239,40

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2C – Bibbona – Scheda Normativa 7:

Aree multifunzionali San Filippo

Sub-Comparto 7.1

Superficie dell’area mq. 1.600

Volume di nuova costruzione mc. 1300;

I.f.: 0,81

Destinazioni ammesse: Residenziale, Attività Urbane

Valore dell’area:

2009 al mc.
€. 264,00

2009 al mq.
€. 213,84

Sub-Comparto 7.2

Superficie dell’area mq. 3.100

Volume di nuova costruzione mc. 2.100;

I.f.: 0,68

Destinazioni ammesse: Residenziale, Attività Ricettive, Attività Urbane

Valore dell’area:

2009 al mc.
€. 264,00

2009 al mq.
€. 179,52

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2C – Bibbona – Scheda Normativa 8:

Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale

Superficie dell'area mq. 11.140;
Volume esistente mc. 1100 (teorici); I.f.:0,46
Volume di nuova costruzione mc. 4.200;
Destinazioni ammesse: residenziale
Valore dell'area:

Valore dell'area:

2009 al mc.	2009 al mq.
€. 203,40	€.93,56

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 2C – Bibbona – Scheda Normativa 9:
Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale
Rondinaia**

Superficie dell'area mq. 50.000;
Volume esistente mc. 1420 (teorici); I.f.: 0,46
Volume di nuova costruzione mc. 23.000;
Destinazioni ammesse:Residenziale – Attività Ricettiva - Urbana

Valore dell'area:

2009 al mc.	2009 al mq.
€. 264,41	€. 121,63

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 2C – Bibbona – Area di Completamento
Lotto A**

Superficie lotto mq. 720;
Volume di nuova costruzione mc. 650; I.f.: 0,90
Destinazioni ammesse:Residenziale

Valore dell'area:

2009 al mc.	2009 al mq.
€. 223,74	€. 201,37

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 2C – Bibbona – Area di Completamento
Lotto B**

Superficie lotto mq.480;
Volume di nuova costruzione mc. 650; I.f.: 1,35
Destinazioni ammesse:Residenziale

Valore dell'area:

2009 al mc.	2009 al mq.
--------------------	--------------------

€. 244,08

€. 329,51

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2C – Bibbona – Area di Completamento

Lotto E

Superficie del lotto mq. 216;

Volume di nuova costruzione mc. 2.000;

I.f.: 9,26

Destinazioni ammesse: Residenziale

Valore dell'area:

2009 al mc.

€. 162,72

2009 al mq.

€. 1.506,79

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

ZONA 2: Frazione La California

UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 1:

Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato

Albergo S. Anna

Volume esistente: 2550

Superficie dell'area mq. 8.730;

Volume di nuova costruzione mc. 1.000;

I.f.: 0,41

Destinazioni ammesse: residenziale, Attività, Ricettività

Valore dell'area:

2009 al mc.

€. 50,00

2009 al mq.

€. 20,50

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 2:

Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale

Vecchia Aurelia Ovest

Sub-Comparto 2.1

Superficie dell'area mq. 7.050

Volume di nuova costruzione mc. 2.700

I.f.: 0,38

Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

2009 al mc.

€. 183,06

2009 al mq.

€. 69,56

Sub-Comparto 2.2

Superficie dell'area mq. 29.400

Volume di nuova costruzione mc. 8.100

I.f.: 0,27

Destinazioni ammesse: residenziale e Attività Urbane

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 183,06

2009 al mq.
€. 49,43

Sub-Comparto 2.3

Superficie dell'area mq. 2.400

Volume di nuova costruzione mc. 450;

I.f.: 0,19

Destinazioni ammesse: Attività Urbane

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 183,06

2009 al mq.
€. 34,78

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 3:

Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale

Vecchia Aurelia Est

Superficie dell'area mq. 15.690;

Volume esistente mc. 6.350 (teorici);

I.f.: 0,78

Volume di nuova costruzione mc. 5.972;

Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 193,00

2009 al mq.
€. 150,54

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 5:

Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale

Testata urbana di Campolungo

Sub-Comparto 5.1

Superficie dell'area mq.;5.800

Volume di nuova costruzione mc. 8.300;

I.f.: 1,43

Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 188,14

2009 al mq.
€. 269,04

Sub-Comparto 5.2

Superficie dell'area mq.;5.600

Volume di nuova costruzione mc. 2.700;

I.f.: 0,48

Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 188,14

2009 al mq.
€. 90,31

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 7:
Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale
Ex fiera agrizootecnica**

Superficie dell'area mq. 14.970;
Volume di nuova costruzione mc. 4.800;
Destinazioni ammesse: residenziale

I.f.: 0,32

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 183,06

2009 al mq.
€. 236,15

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 1C2 – La California – Area di completamento:
Lotto A**

Superficie del lotto mq. 1.472;
Volume di nuova costruzione mc. 1.500;
Destinazioni ammesse: residenziale

I.f.: 1,02

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 162,71

2009 al mq.
€. 165,96

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 1C2 – La California – Area di completamento:
Lotto D**

Superficie del lotto mq. 2.700
Volume di nuova costruzione mc. 1.028;
Destinazioni ammesse: residenziale

I.f.: 0,38

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 165,00

2009 al mq.
€. 62,70

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

ZONA 3: Località Mannaione

**UTOE 1C3 – La California – Scheda Normativa 1:
Aree derivanti da piani attuativi già approvati**

Area di Campolungo

Superficie dell'area mq. 41.929;

SLP mq. 19.000 complessivi;

R.c.: 0,45

Destinazioni ammesse: Attività Urbana, Attività commerciali della grande distribuzione.

Valore dell'area:

2009 al mc.

€. 157,62

2009 al mq.

€. 70,93

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato

UTOE 1C3 – La California – Scheda Normativa 2:

Aree per nuovi insediamenti

Area del Capanile

Superficie dell'area mq. 27.900;

SLP mq. 14.000;

R.c.: 0,50

Destinazioni ammesse: Attività Produttiva, Attività Urbana, Attività commerciali della grande distribuzione.

Valore dell'area:

2009 al mc.

€. 157,64

2009 al mq.

€. 78,82

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C3 – La California – Scheda Normativa 3:

Aree multifunzionali

Ex fabbrica ISAC

Superficie dell'area mq. 28.855;

Volume Esistente mc. 27.000;

I.f.: 0,94

Volume di nuova costruzione : recupero volumetria esistente;

Destinazioni ammesse: residenza, residenza turistica del tipo a), Attività Ricettiva, Attività produttiva, Attività Urbana, Attività di Servizi.

Valore dell'area:

2009 al mc.

€. 172,89

2009 al mq.

€. 162,52

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

ZONA 4: Frazione Marina di Bibbona

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 4:

Aree multifunzionali

Piazza dei ciclamini

Superficie dell'area mq.: 29.215;

Volume max consentito mc. 26.025;

I.f.: 0,89

Destinazioni ammesse: Attività ricettiva, Attività Urbana con esclusione delle artigianali di servizio

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 250,00

2009 al mq.
€. 222,50

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 5:

Aree multifunzionali

Piazza dei Melograni Sud

Superficie dell'area mq. 11.125;

Superficie coperta attuale mq. 1100 (teorici);

SLP mq.200 prevista;

Volume nuovo da costruire mc. 900;

I.f.: 0,08

Destinazioni ammesse: Attività Urbana con esclusione delle artigianali di servizio, Attività si servizi S3, S5, S6.

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 234,00

2009 al mq.
€. 18,72

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 6:

Aree per l'accoglienza sociale

Centro di soggiorno Salvator Allende

Superficie dell'area mq.60.625;

Superficie coperta attuale mq. 1860 (teorici);

Volume nuovo da realizzare mc. 4500;

I.f.: 0,07

Destinazioni ammesse: Attività Urbana con esclusione delle artigianali di servizio, Attività si servizi S3, S5, S6.

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 274,57

2009 al mq.
€. 19,22

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 7:

Aree multifunzionali

Via delle Mimose

Superficie dell'area mq.10.830;

Superficie coperta attuale mq. 640 (teorici);

Volume di nuova costruzione mc. 5.250;

I.f.: 0,48

Destinazioni ammesse: Attività Ricettiva, Attività Urbana e di servizi.

Valore dell'area:

2009 al mc.

2009 al mq.

€. 300,00

€. 144,00

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 8:
Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato
I Sorbizzi

Superficie dell'area mq.31.160;

Superficie coperta attuale mq. 790 (teorici);

Volume nuovo da costruire mc. 3.570;

I.f.: 0,11

Destinazioni ammesse: Attività Ricettiva, Attività Residenza (limitatamente all'esistente), verde privato, S4.

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 335,62

2009 al mq.
€. 36,92

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 14:
Aree multifunzionali
Via dei Melograni

Sub-Comparto 14.1

Superficie dell'area mq.;15.000

Volume di nuova costruzione mc. 4.700;

I.f.: 0,31

Destinazioni ammesse: Residenza e Attività urbane

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 260,00

2009 al mq.
€. 80,60

Sub-Comparto 14.2

Superficie dell'area mq.;11.500

Volume di nuova costruzione mc. 3.600;

I.f.: 0,31

Destinazioni ammesse: Residenza

Valore dell'area:

2009 al mc.
€. 260,00

2009 al mq.
€. 80,60

Sub-Comparto 14.3

Superficie dell'area mq.;12.760

Volume di nuova costruzione mc. 3.750;

I.f.: 0,29

Destinazioni ammesse: Residenza

Valore dell'area:

2009 al mc.

2009 al mq.

€. 260,00

€. 75,40

Sub-Comparto 14.4

Superficie dell'area mq.;14.900
Volume di nuova costruzione mc. 4.000;
Destinazioni ammesse: Residenza

I.f.: 0,27

Valore dell'area:

2009 al mc.

€. 260,00

2009 al mq.

€. 70,20

Sub-Comparto 14.5

Superficie dell'area mq.;30.770
Volume di nuova costruzione mc. 6.440,00;
Destinazioni ammesse: Residenza e Attività Urbane

I.f.: 0,21

Valore dell'area:

2009 al mc.

€. 260,00

2009 al mq.

€. 54,60

Sub-Comparto 14.6

Superficie dell'area mq.; 4.000
Volume di nuova costruzione mc. 700,00;
Destinazioni ammesse: Residenza e Attività Urbane

I.f.: 0,17

Valore dell'area:

2009 al mc.

€. 260,00

2009 al mq.

€. 44,20

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 18: Aree a servizi “Il Gineprino”

Superficie dell'area mq.3.790;
Volume nuovo da costruire mc. 3.570;
Destinazioni ammesse: Attività Ricettiva.
Valore dell'area:

I.f.: 0,94

2009 al mc.

€. 230,00

2009 al mq.

€. 216,20

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

ZONA 5: Corridoio Infrastrutturale

UTOE 1D – Corridoio Infrastrutturale – Scheda Normativa 1: Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato Centro Turistico “Le Capanne”

Superficie dell'area mq. 178.320;
Volume nuovo da costruire mc. 16.500 ;

I.f. 0,13

Destinazioni ammesse: Residenza Turistica del tipo a) e Attività ricettiva (AR), attività Urbane.

Valore dell'area:

2009 al mc.	2009 al mq.
€. 220,00	€. 28,60

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 2A1a – Area paesaggistica della bassa collina costiera – Scheda Normativa 1:
Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato l'Aione**

*Superficie dell'area mq. 40.000;
Volume nuovo da costruire mc. 30.000 ; I.f. 0,75
Destinazioni ammesse: Residenza Turistica del tipo a) e Attività ricettiva (AR).*

Valore dell'area:

2009 al mc.	2009 al mq.
€. 325,00	€. 243,75

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

1: UTOE 2A1b – Area agricola residuale della bassa colline costiera – Scheda Normativa

Aree per infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale “Centro Cantoniero”

*Superficie dell'area mq.29.815;
S.L.P. mq. 1500;
Volume teorico da costruire mc.7.500; I.f.: 0,25
Destinazioni ammesse:*

Valore dell'area:

2009 al mc.	2009 al mq.
€. 152,56	€. 38,14

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

2: UTOE 2A1b – Area agricola residuale della bassa collina costiera – Scheda Normativa

Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato S. Lucia

*Superficie dell'area mq.19.500;
Superficie coperta mq. 440 (teorici);
Volume teorico da costruire mc.21.000; I.f.: 1,23
Destinazioni ammesse: Attività Ricettiva.*

Valore dell'area:

2009 al mc.	2009 al mq.
€. 325,00	€. 399,75

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2A1c – Area agricola produttiva della bassa collina costiera – Scheda Normativa 1:

Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato “Le Bugne”

Superficie dell’area mq.65.815;

Volume di nuova edificazione mc. 27.250;

I.f.: 0,41

Destinazioni ammesse: Attività Residenziale, Residenza Turistica del tipo(a).

Valore dell’area:

2009 al mc.
€. 335,00

2009 al mq.
€. 137,35

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1B2 – Area agricola di pianura produttiva – Scheda Normativa 1:

Area agricola di pianura a prevalente funzione produttiva – Corridoio Infrastrutturale Campo Golf “Campo alla Sainella”

Superficie dell’area mq. 762.300;

Volume di nuova costruzione mc. 4.600;

I.f.: 0,05

Destinazioni ammesse: Attività ricettiva, S3 (percorso golfistico).

Valore dell’area:

2009 al mc.
€. 203,40

2009 al mq.
€. 12,20

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1A2 – Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica – Scheda Normativa 1: Area multifunzionale “Stalle Nuove”

Sub-Comparto 1.1

Superficie dell’area mq.;83.900

Volume di nuova costruzione mc. 8.400;

I.f.: 0,10

Destinazioni ammesse: turistico-ricettiva

Valore dell’area:

2009 al mc.
€. 204,00

2009 al mq.
€. 20,50

Sub-Comparto 1.2

Superficie dell’area mq.;2.300

Volume di nuova costruzione mc. 9.000;

I.f.: 3,91

Destinazioni ammesse: Attività Urbane

Valore dell’area:

2009 al mc.
€. 204,00

2009 al mq.
€. 797,74

Sub-Comparto 1.3

Superficie dell'area mq.;51.000
Volume di nuova costruzione mc. 66.150; I.f.: 1,30
Destinazioni ammesse: Turistico ricettiva

Valore dell'area:

2009 al mc.	2009 al mq.
€. 204,00	€. 265,20

Sub-Comparto 1.4

Superficie dell'area mq.;70.500
Volume di nuova costruzione mc. 12.000; I.f.: 0,17
Destinazioni ammesse: Urbana

Valore dell'area:

2009 al mc.	2009 al mq.
€. 204,00	€. 34,68

Sub-Comparto 1.5

Superficie dell'area mq.;45.750
Volume di nuova costruzione mc. 3.000; I.f.: 0,06
Destinazioni ammesse: Urbana

Valore dell'area:

2009 al mc.	2009 al mq.
€. 204,00	€. 12,24

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1A2 – Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica – Scheda Normativa 2: “Centro Ippico”

Superficie dell'area mq. 314.000;
Superficie coperta mq. 2.340 (teorici);
Volume di nuova costruzione mc. 28.500; I.f.: 0,11
Destinazioni ammesse: Attività ricettiva, S3 (percorso golfistico).

Valore dell'area:

2009 al mc.	2009 al mq.
€. 203,00	€. 22,33

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

VALORI AREE EDIFICABILI

ANNO 2009

Tavola Finale

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COME DA P.R.G.	VALORE UNITARIO DI MERCATO	COEF FICI ENTE A	COEF FICI ENTE B	COEF FICI ENTE C	COEF FICI ENTE D	VALORE AREA € .mq.
Zona 1 - Capoluogo						
UTOE 2C Bibbona - Scheda Normativa 3: <i>Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale</i>	€. 239,40	1,20	0,60	X	X	172,37
UTOE 2C Bibbona - Scheda Normativa 7.1: <i>Aree multifunzionali San Filippo</i>	€. 213,84	1,20	X	X	X	256,61
UTOE 2C Bibbona - Scheda Normativa 7.2: <i>Aree multifunzionali San Filippo</i>	€. 179,52	1,20	0,75	X	X	161,59
UTOE 2C Bibbona - Scheda Normativa 8: <i>Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale</i>	€. 93,56	1,20	X	X	X	112,27
UTOE 2C Bibbona - Scheda Normativa 9: <i>Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale "Rondinaia"</i>	€. 121,63	1,20	0,70 0,70	1,60	X	114,43
UTOE 2C Bibbona - Area di Completamento <i>Lotto A</i>	€. 201,37	1,20	X	X	X	241,64
UTOE 2C Bibbona - Area di Completamento <i>Lotto B</i>	€. 329,51	1,20	X	X	X	395,41
UTOE 2C Bibbona - Area di Completamento <i>Lotto E</i>	€. 1.506,79	0,60	X	X	X	904,07
Zona 2 - Frazione La California						
UTOE 1C2 California Scheda Normativa 1: <i>Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato. Albergo S.Anna</i>	€. 20,50	1,20	0,80	X	0,85	16,73
UTOE 1C2 California Scheda Normativa 2.1: <i>Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale Vecchia Aurelia Ovest</i>	€. 69,56	1,20	X	X	0,85	70,95
UTOE 1C2 California Scheda Normativa 2.2: <i>Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale Vecchia Aurelia Ovest</i>	€. 49,43	1,20	0,75	X	0,85	37,81
UTOE 1C2 California Scheda Normativa 2.3: <i>Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale Vecchia Aurelia Ovest</i>	€. 34,78	1,20	0,60	X	0,85	21,28
UTOE 1C2 California Scheda Normativa 3: <i>Aree di completamento urbano a prevalente uso</i>						

<i>residenziale Vecchia Aurelia Est</i>	€. 150,54	1,20	X	X	0,85	212,73
UTOE 1C2 California – Scheda Normativa 5.1 <i>Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale Testata urbana di Campolungo</i>	€. 269,04	1,20	X	X	0,85	274,42
UTOE 1C2 California – Scheda Normativa 5.2 <i>Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale Testata urbana di Campolungo</i>	€. 90,31	1,20	X	X	0,85	92,12
UTOE 1C2 California – Scheda Normativa 7: <i>Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale Ex fiera agrizootecnica</i>	€. 236,15	1,20	X	X	0,85	240,87
UTOE 1C2 California Area di Completamento: Lotto A	€. 165,96	1,20	X	X	0,85	169,28
UTOE 1C2 California Area di Completamento: Lotto D	€. 62,70	1,20	X	X	0,85	63,95
Zona 3 – Località Il Mannaione						
UTOE 1C3 La California Scheda Normativa 1: Aree derivanti da piani attuativi già approvati - Area di Campolungo -	€. 70,93	X	0,60	X	X	42,56
UTOE 1C3 La California Scheda Normativa 2: Aree per nuovi insediamenti – Area del Campanile	€. 78,82	X	0,60	X	0,85	40,20
UTOE 1C3 La California Scheda Normativa 3: Aree multifunzionali Ex fabbrica ISAC	€. 162,52	1,20	0,70 0,60	X	0,85	69,62
Zona 4 – Frazione Marina di Bibbona						
UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 4: <i>Aree multifunzionale. Piazza dei Ciclamini</i>	€. 222,50	1,20	0,60 0,60	X	X	96,12
UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 5: <i>Aree multifunzionali. Piazza dei Melograni Sud</i>	€. 18,72	1,20	0,60	X	0,70	9,43
UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 6: <i>Aree per accoglienza sociale Centro Salvator Allende</i>	€. 19,22	1,20	0,75	X	0,70	12,11
UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 7: <i>Aree multifunzionali. Via delle Mimose</i>	€. 144,00	1,20	0,60	X	0,70	72,58
UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 8: <i>Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato. I Sorbizzi</i>	€. 36,92	1,20	0,75	1,60	X	53,16
UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 14.1: <i>Aree multifunzionali. Via dei Melograni</i>	€. 80,60	1,20	0,65	X	0,70	44,00
UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 14.2: <i>Aree multifunzionali. Via dei Melograni</i>	€. 80,60	1,20	0,70	X	0,70	47,39
UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 14.3: <i>Aree multifunzionali. Via dei Melograni</i>	€. 75,40	1,20	0,70	X	0,70	44,33

UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 14.4: <i>Aree multifunzionali. Via dei Melograni</i>	€. 70,20	1,20	0,70	X	0,70	41,28
UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 14.5: <i>Aree multifunzionali. Via dei Melograni</i>	€. 54,60	1,20	0,70	X	0,70	32,10
UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 14.6: <i>Aree multifunzionali. Via dei Melograni</i>	€. 44,20	1,20	0,90	X	0,70	33,41
UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 18: <i>Area a Servizi "Il Gineprino"</i>	€. 216,20	1,20	0,70	X	0,70	127,12
Zona 5 - Corridoio Infrastrutturale						
UTOE1D Corridoio Infrastrutturale. Scheda Normativa 1: <i>Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato "Centro Turistico Le Capannee"</i>	€. 28,60	1,20	0,65 0,80	X	0,85	15,17
UTOE 2A1a Area paesaggistica della bassa collina costiera. Scheda Normativa 1: <i>Area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato "Aione"</i>	€. 243,75	1,20	0,80	1,10	X	257,40
UTOE 2A1b Area agricola residuale della bassa collina costiera. Scheda Normativa 1: <i>Area per infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale "Centro Cantoniero"</i>	€. 38,14	1,20	0,80	X	X	36,61
UTOE 2A1b Area agricola residuale della bassa collina costiera. Scheda Normativa 2: <i>Area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato "S. Lucia"</i>	€. 399,75	1,20	0,65	1,30	X	405,35
UTOE 2A1c Area agricola produttiva della bassa collina costiera. Scheda Normativa 1: <i>Area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato "Le Bugne"</i>	€. 137,35	1,20	0,60	1,60	X	158,23
UTOE 1B2 Area agricola di pianura produttiva. Scheda Normativa 1: <i>Area agricola di pianura a prevalente funzione produttiva. Campo da Golf "campo alla Sainella"</i>	€. 12,20	1,20	0,80	X	0,85	9,95
UTOE 1A2 Area paesaggistica agricola di pianura. Scheda Normativa 1.1: <i>Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica. "Stalle Nuove"</i>	€. 20,50	1,20	0,75	X	0,85	15,68
UTOE 1A2 Area paesaggistica agricola di pianura. Scheda Normativa 1.2: <i>Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica. "Stalle Nuove"</i>	€. 797,74	0,60	0,60	X	0,85	244,11
UTOE 1A2 Area paesaggistica agricola di pianura. Scheda Normativa 1.3: <i>Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica. "Stalle Nuove"</i>	€. 265,20	1,20	0,80	X	0,85	216,40
UTOE 1A2 Area paesaggistica agricola di pianura. Scheda Normativa 1.4: <i>Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica. "Stalle Nuove"</i>	€. 34,68	1,20	0,70	X	0,85	24,76
UTOE 1A2 Area paesaggistica agricola di pianura. Scheda Normativa 1.5: <i>Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica. "Stalle Nuove"</i>	€. 12,24	1,20	0,80	X	0,85	10,00
UTOE 1A2 Area paesaggistica agricola di						

pianura. Scheda Normativa 2: <i>Area agricola di pianura a prevalente funzione produttiva. Centro Ippico</i>	€. 22,33	1,20	0,80 0,70	X	0,85	12,75
--	-----------------	-------------	----------------------------	----------	-------------	--------------

Bibbona li 05.02.2008

Il Tecnico Comunale
Geom. Monica Guarguaglini

VISTO
Il Responsabile Area "Edilizia Privata"
Geom. Sandro Cerri