

STIMA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO MEDIO DELLE AREE FABBRICABILI FACENTI PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE DI BERTINORO

Si ritiene utile chiarire che i valori riportati tengono già conto degli indici territoriali e fondiari definiti dal PRG e, quindi della potenzialità edificatoria delle aree.

Nelle tabelle che seguono sono rappresentati i valori divisi per località e per destinazioni (B, C, D1 e D2): gli ambiti territoriali sono stati individuati in base all'omogeneità di caratteristiche, di processo edilizio e di pari dinamicità di mercato immobiliare:

- A) **CAPOLUOGO;**
- B) **BRACCIANO;**
- C) **CAPOCOLLE;**
- D) **COLLINELLO;**
- E) **FRATTA TERME;**
- F) **OSPEDALETTO;**
- G) **PANIGHINA;**
- H) **POLENTA;**
- I) **S. MARIA NUOVA;**

J) S. PIETRO IN GUARDIANO.

A) CAPOLUOGO

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
B	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	198,06
C	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	110,35
D1	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	45,28
D2	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	28,29

B) BRACCIANO

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
B	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	39,61
C	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	N.P. ¹
D1	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	N.P.
D2	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	N.P.

C) CAPOCOLLE

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI
------	--------------	-------------

¹ N.P. : destinazione non prevista dal PRG nella località

		(Euro/mq.)
B	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	169,77
C	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	93,37
D1	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	73,57
D2	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	45,28

D) COLLINELLO

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
B	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	39,61
C	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	22,64
D1	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	N.P.
D2	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	N.P.

E) FRATTA TERME

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
B	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	96,20

C	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	53,76
D1	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	48,10
D2	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	28,29

F) OSPEDALETTO

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
B	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	99,03
C	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	N.P.
D1	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	50,93
D2	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	31,12

G) PANIGHINA

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
B	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	149,96
C	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	82,06
D1	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE	73,57

	PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	
D2	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	45,28

H) POLENTA

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
B	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	39,61
C	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	N.P.
D1	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	N.P.
D2	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	N.P.

I) S. MARIA NUOVA

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
B	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	169,77
C	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	93,37
D1	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	50,93
D2	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	31,12

J) S. PIETRO IN GUARDIANO

ZONA	DESTINAZIONE	VALORI MEDI (Euro/mq.)
B	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	113,18
C	ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO	62,25
D1	ZONE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE TERZIARIO	N.P.
D2	ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	N.P.

DESCRIZIONE DELLE LOCALITÀ PIÙ RAPPRESENTATIVE DEL COMUNE. LOCALIZZAZIONE NELLE MAPPE CATASTALI.

CAPOLUOGO: Comprende il centro storico del Comune e le limitrofe zone residenziali di maggior pregio. Tale area è inclusa in una più ampia area collinare di notevole pregio paesaggistico e ambientale. La vocazione quasi esclusivamente residenziale trova riscontro nel PRG che individua diverse zone di recupero e riequilibrio (B) e di nuovo impianto (C), alcune delle quali sono ubicate in declivi di sensibile pendenza. Presenza di una poco significativa area produttiva.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 49, 39, 40, 48 e 50.

BRACCIANO: Piccola località collinare ubicata in area di notevole pregio paesaggistico e ambientale. Sono presenti pochi lotti destinati al recupero e riequilibrio del tessuto urbano (B) e diverse aree ad uso pubblico.

Localizzazione nelle mappe catastali: Foglio 58.

CAPOCOLLE: La località individua due aree di espansione a cavallo della Via Emilia ai confini con il Comune di Cesena, una di natura prevalentemente residenziale, con presenza di aree a destinazione B e C, l'altra artigianale con destinazioni D1 e D2. Discreta appetibilità .

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 23, 30 e 33

COLLINELLO: Piccola località collinare ubicata in area di notevole pregio paesaggistico e ambientale. Oltre ad una piccola area di "nucleo storico di collina", si rileva la presenza di aree a destinazione residenziale B, C e ad uso pubblico.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 69 e 74.

FRATTA TERME: Frazione di discreta estensione posta ai piedi della collina bertinorese.

La località, sufficientemente fornita di alberghi e strutture per la vacanza, in quanto apprezzata per la presenza di sorgenti termali, presenta la disponibilità di svariate aree residenziali B e C, di aree ad uso pubblico e una piccolissima parte a destinazione produttiva.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 46, 44, 45 e 43.

OSPEDALETTO: Piccola frazione urbana di pianura posta lungo la strada principale che conduce al Capoluogo. Zona destinata al recupero e riequilibrio del tessuto urbano esistente (B). E' inoltre presente un'area produttiva D.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 24 e 25.

PANIGHINA: Frazione urbana di pianura di discreta estensione attraversata dalla via Emilia a prevalente destinazione produttiva esistente e di nuovo impianto. Non mancano le aree a destinazione residenziale (B e C) e una piccola area termale.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 28 e 29.

POLENTA: Piccola località collinare ubicata in area di notevole pregio paesaggistico e ambientale. Oltre ad una piccola area di "nucleo storico di collina", si rileva la presenza di strette fasce a destinazione residenziale B lungo la strada principale e di aree ad uso pubblico.

Localizzazione nelle mappe catastali: Foglio 72.

S.MARIA NUOVA: Località di pianura a prevalente destinazione residenziale, particolarmente apprezzata sul mercato, negli ultimi anni, per la disponibilità di lotti destinati al recupero e al nuovo impianto, il cui mercato risente, peraltro, dell'influenza del vicino Comune di Forlimpopoli. E' presente anche una piccola area a destinazione produttiva.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 9, 10, 11, 12 e 14.

S.PIETRO IN GUARDIANO: Frazione di pianura, prossima alla località di S.Maria Nuova, di estensione molto ridotta. Sono presenti aree ad esclusiva destinazione residenziale di recupero e di nuovo impianto.

Localizzazione nelle mappe catastali: Fogli 6 e 2.