

LOCALITÀ

COMUNE DI CASOLA VALSENIO

Unione della Romagna Faentina

DESCRIZIONE DEI LAVORI

PROGETTO DEFINITIVO

Intervento di nuova costruzione di centro sportivo di Casola Valsenio (RA)
per campo calcio a 11
Area di intervento denominata "Furina"

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

COMMITTENTE / PROPRIETÀ:



COMUNE DI CASOLA VALSENIO

Via Roma, 50
48032 Casola Valsenio (RA)
C.F.: 81002910396

Responsabile tecnico del procedimento
Arch. Felice Calzolaio

FIRMA E TIMBRO:

PROGETTO ARCHITETTONICO:



CONSORZIO FUTURO IN RICERCA

CONSORZIO FUTURO IN RICERCA

Via Saragat, 1 - 44122 Ferrara
Telefono: +39.0532-762404
Email: cfr@unife.it
PEC: cieffeerre@pec.it
C.F. / P.IVA: 01268750385

Progetto architettonico
RP Studio Architetti Associati
Arch. Marco Filippucci
Arch. Francesco Calzolari
Arch. Andrea Fiorini

Redazione ppe
Arch. Andrea Fiorini

FIRMA E TIMBRO:



OGGETTO DELLA TAVOLA

RELAZIONE GENERALE

ELABORATO NUMERO

A_PPE.00

SCALA

PROTOCOLLO:

R/CCASOLA / PIA / X01 / 17 - R / P / A505 / X01 / 17

FASE DI LAVORO:

PROGETTO DEFINITIVO

FILE:

CASOLA VALSENIO_PP_20181218

DATA:

novembre 2019

COMUNE DI CASOLA VALSENIO

Campo sportivo Casola Valsenio

Committente: Comune di Casola Valsenio (RA)

Progetto: RP studio Francesco Calzolari, Marco Filippucci, Andrea Fiorini architetti associati, via del Sostegno 7/a, Bologna

Redazione PPE:
Andrea Fiorini

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO **RELAZIONE GENERALE**

1 - Premessa

2 - Riferimenti normativi

3 - Inquadramento territoriale ed urbanistico

4 - Scelte progettuali

5 - il calcolo degli indennizzi. la metodologia adottata

5.1 - aree non edificabili (terreni agricoli)

5.2 - aree edificabili coltivate o non coltivate

5.3 - aree edificate

5.4 - indennità per danni

1. PREMESSA

Nel presente documento si redige il piano particellare degli immobili da occupare o acquisire, a seguito della realizzazione del nuovo campo sportivo di Casola Valsenio posto lungo la strada provinciale 70 e alla lottizzazione "Furina".

L'obiettivo è quello di stimare il più preciso valore venale dei beni da acquisire, onde calcolare il giusto indennizzo, favorendosi in tal modo la cessione volontaria da parte dei proprietari delle aree interessate dalle opere di progetto. Nel caso in cui non si raggiunga un accordo, in ragione della dichiarazione di pubblica utilità del progetto, quale opera urgente e indifferibile, il proponente si riserva la facoltà di ricorrere all'esproprio secondo quanto riportato nelle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Il documento si compone di:

Relazione Generale in cui si riportano i riferimenti normativi, si descrive il progetto in termini di occupazione degli spazi e caratterizzazione urbanistica delle aree coinvolte (classificazione delle aree, fasce di rispetto, vincoli presenti, servitù, ecc.), i riferimenti generali catastali e la metodologia di calcolo adottata per la stima dell'indennizzo.

In allegato alla relazione generale si riportano, per ciascuna ditta coinvolta, i fascicoli necessari per istruire il processo di espropriazione permanente e/o temporaneo del bene interessato, tale documentazione è suddivisa in Fascicoli di stima dove per ogni Ditta e area espropriata viene predisposto un breve dossier contenente:

- ✓ uno stralcio del piano particellare di esproprio planimetrico con sovrapposto il progetto;
- ✓ le indicazioni urbanistiche (stralcio del P.R.G./PSC o RUE) necessarie alla caratterizzazione dell'area;
- ✓ i dati anagrafici, fiscali e catastali di ogni singolo proprietario e relative proprietà;
- ✓ le visure catastali al CT (Catasto Terreni) e al CF (Catasto fabbricati);
- ✓ una descrizione sullo stato attuale del bene e delle eventuali opere o accessori che potrebbero subire un danno dall'esproprio temporaneo o permanente, dell'area.
- ✓ le stime dettagliate degli indennizzi ed eventuali previsioni di indennizzo per danni provocati;

Elaborati grafici in cui si evidenziano le aree da espropriare risultanti dalla sovrapposizione del progetto alla planimetria catastale. Nell'elaborato grafico sono indicate le aree soggette a esproprio.

Tabella di Sintesi costituito da una tabella generale riassuntiva con i dati catastali per ciascuna ditta coinvolta, nonché la stima delle quantità espropriate.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano Particellare viene fatto in base ai disposti della vigente legislazione in materia:

- *Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità",*
- *Legge Regionale 19 Dicembre 2002, n 37 "Disposizioni Regionali in materia di Espropri".*

Come previsto nelle norme citate a seguito dell'approvazione del progetto definitivo da parte dell'Amministrazione si dichiara la pubblica utilità dei lavori, che insieme al vincolo urbanistico e alla determinazione dell'indennità, è una delle condizioni fondamentali per l'esproprio di un bene. Solamente dopo l'acquisizione della proprietà del bene è possibile realizzare l'opera.

Dal punto di vista urbanistico il progetto è conforme agli strumenti vigenti comunali in quanto gli stessi, R.U.E. – Regolamento Urbanistico Edilizio e P.S.C. – Piano Strutturale Comunale, inquadrano le aree interessate dall'opera.

Si riporta nel capitolo successivo stralcio delle cartografie e delle norme citate.

In seguito alla sentenza n. 181/2011 della Corte Costituzionale, i commi 2 e 3 dell'art. 40 del Testo Unico (DPR n. 327/2001), sono stati abrogati, perciò è decaduta la parte di norma che portava a valutare l'indennità provvisoria e per la cessione volontaria con i VAM, comprese le maggiorazioni del 200% per i proprietari CD/ITP e del 50% per i non CD/ITP, previste dall'art. 45, comma 2.

Per colmare il vuoto legislativo, la deliberazione della Corte dei Conti n. 29 del 21 marzo 2012 ha precisato che l'indennità di esproprio delle aree non edificabili, anche in caso di cessione volontaria, deve essere determinata sulla base di:

- VALORE AGRICOLO, nel caso di aree coltivate
- VALORE VENALE, nel caso di aree non coltivate

Perciò nel caso di terreni, non edificabili, a destinazione economica effettivamente agricola si applica il Comma 1 dell'Art. 40 del D.P.R. 327/2001

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'area in oggetto finalizzata all'installazione del nuovo campo sportivo è collocata a ovest del centro del paese di Casola Valsenio, nelle immediate vicinanze del paese lungo la strada provinciale 70 detta strada della Lavanda. Il terreno è lungo il declivio della collina che porta la collina posta a est del fiume Senio verso il centro della valle e il paese stesso di Casola. Il terreno è collocato in area di confine tra un Ambito di tipo Agricolo e l'area urbanizzata del paese. Le aree individuate sono quindi a cavallo tra questi due Ambiti e utili entrambi al tipo di intervento proposto. L'area urbanizzata favorisce l'utilizzo di sotto servizi esistenti utili ai servizi spogliatoio e accessori del campo, mentre l'area a vocazione più agricola definisce e facilita l'insediamento del campo da calcio a 11.

In generale si tratta comunque di un territorio dedicato all'agricoltura e non densamente edificato. Questa caratteristica rafforza il rapporto tra il campo sportivo con le colline circostanti che si aprono alla vista in ampi con visivi. Le caratteristiche delle aree interessate hanno quindi naturalmente definito la collocazione delle strutture di progetto aiutando così a definire un asse distributivo principale che serve tutte le attività di progetto.

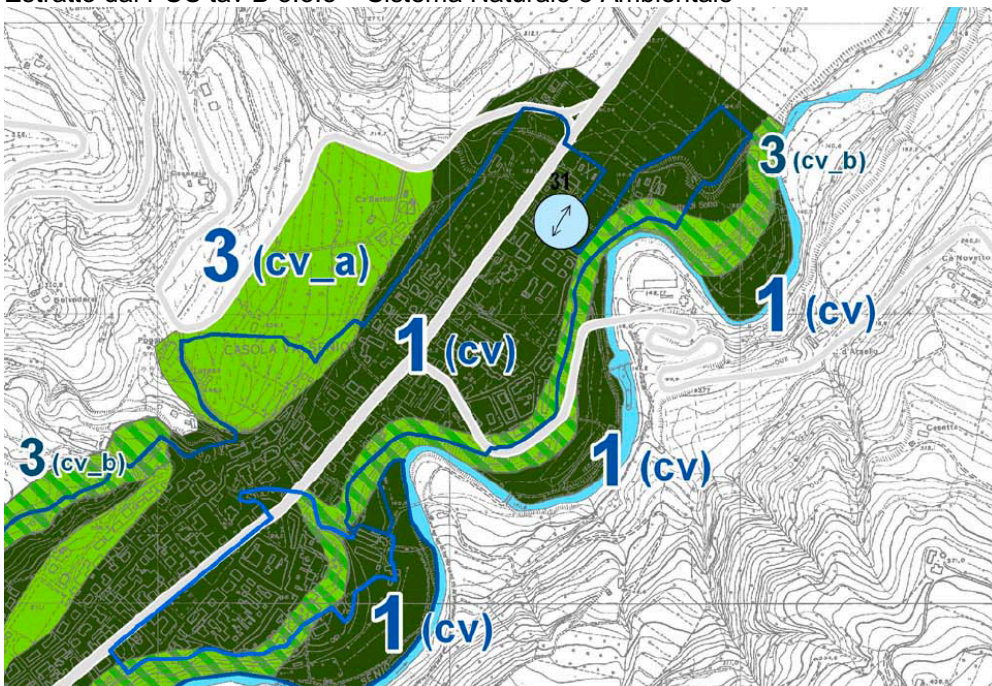
Sono state quindi fatte scelte di compatibilità paesaggista in particolare in merito al contenimento terra utilizzando tecnologie che richiamano la natura circostante. Sono stati utilizzati opere come gabbioni costipati di pietrame locale e terre rinforzate / armate che mantengono la naturalità del luogo.

Di seguito alcuni stralci del PSC e del RUE vigente in cui si riportano i vincoli interessanti il tracciato e la caratterizzazione urbanistica.

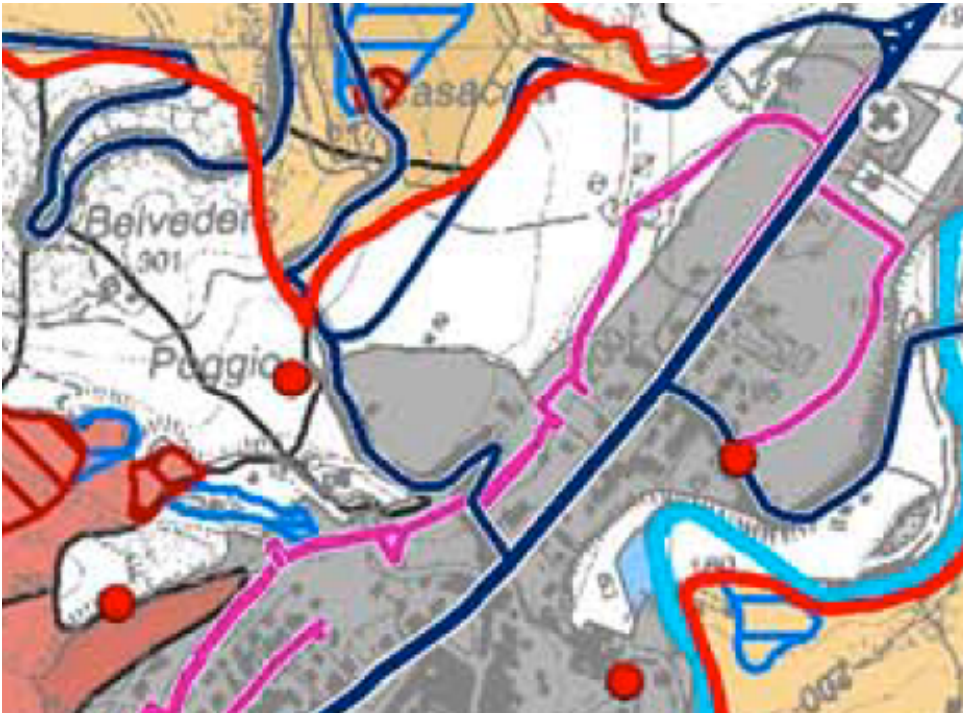
Estratto dal PSC tav 3.17



Estratto dal PSC tav B 3.3.3 – Sistema Naturale e Ambientale



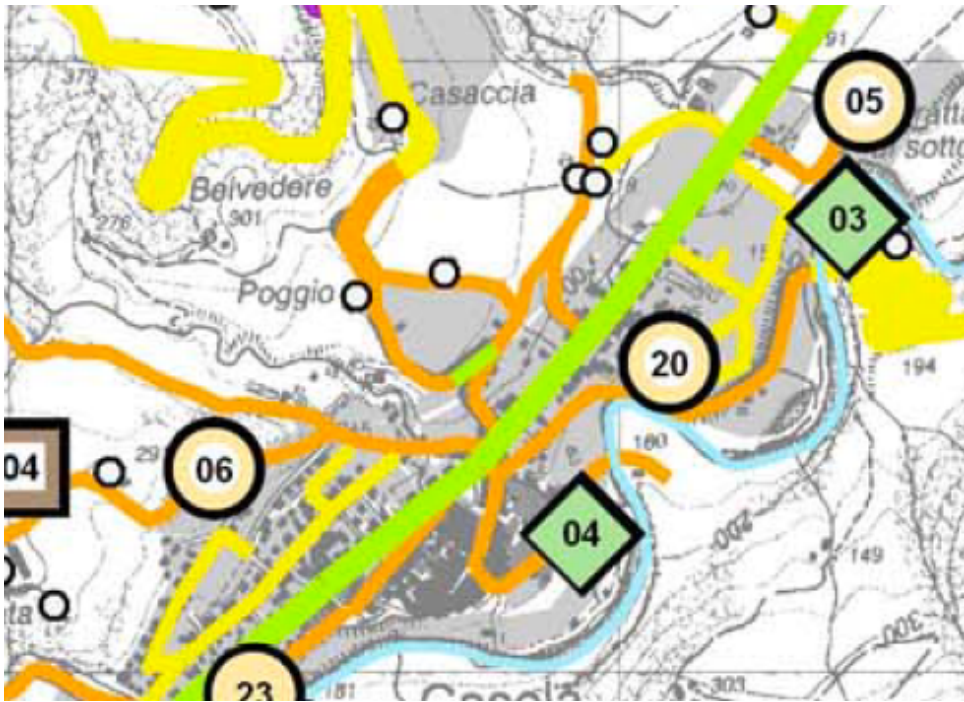
Estratto dal PSC tav B 3.7.3 – Sistema Naturale e Ambientale



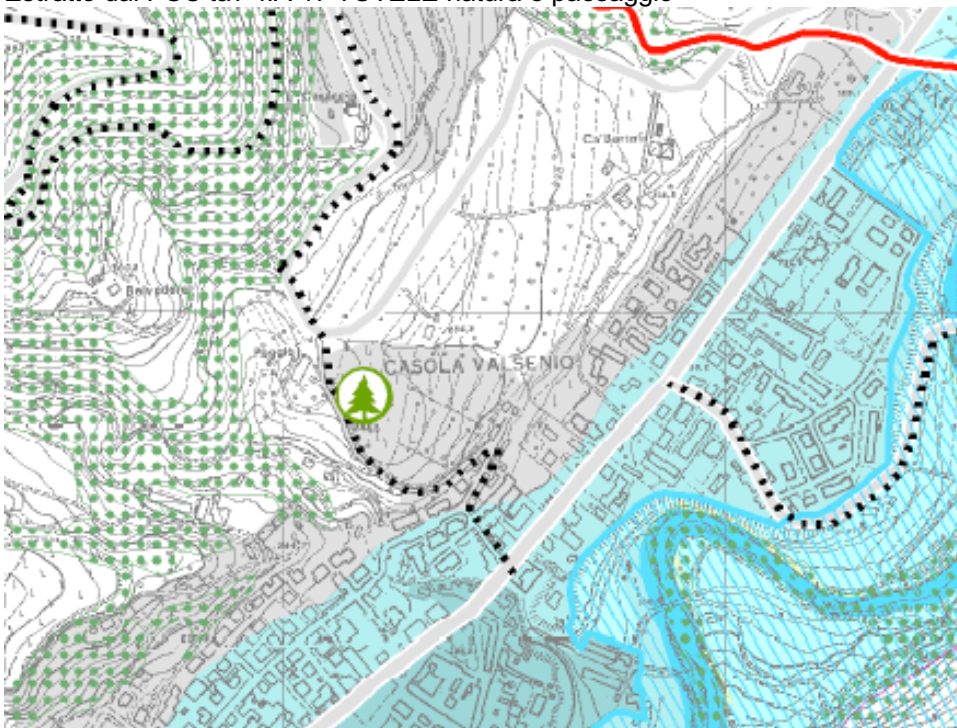
Estratto dal PSC tav C 1.2.3.3 – Sistema Insediativo Storico Urbano e Rurale



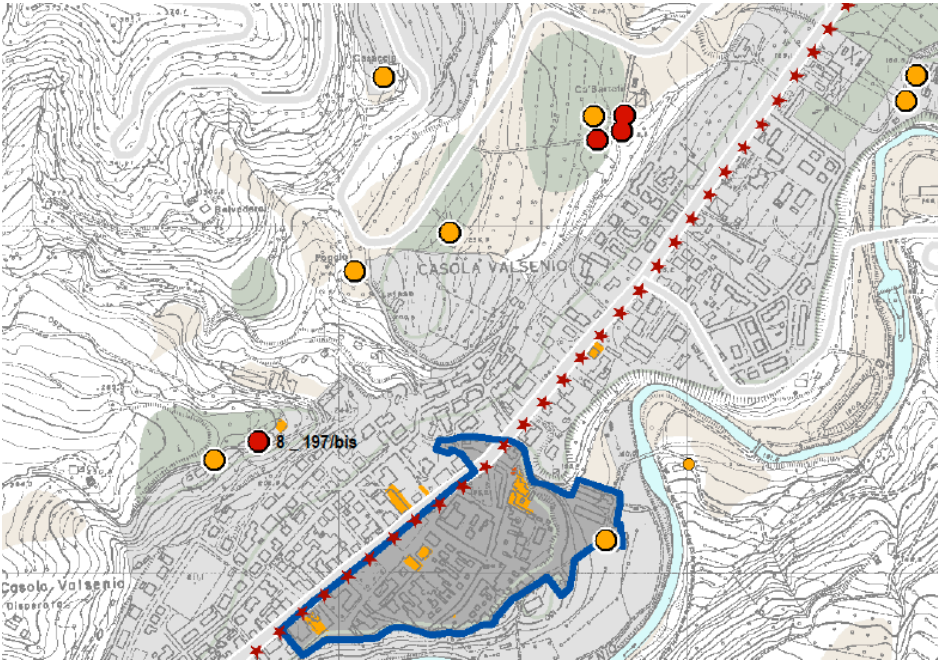
Estratto dal PSC tav C.1.2.5.3 evoluzione storica infrastrutture ed emergenze arch.



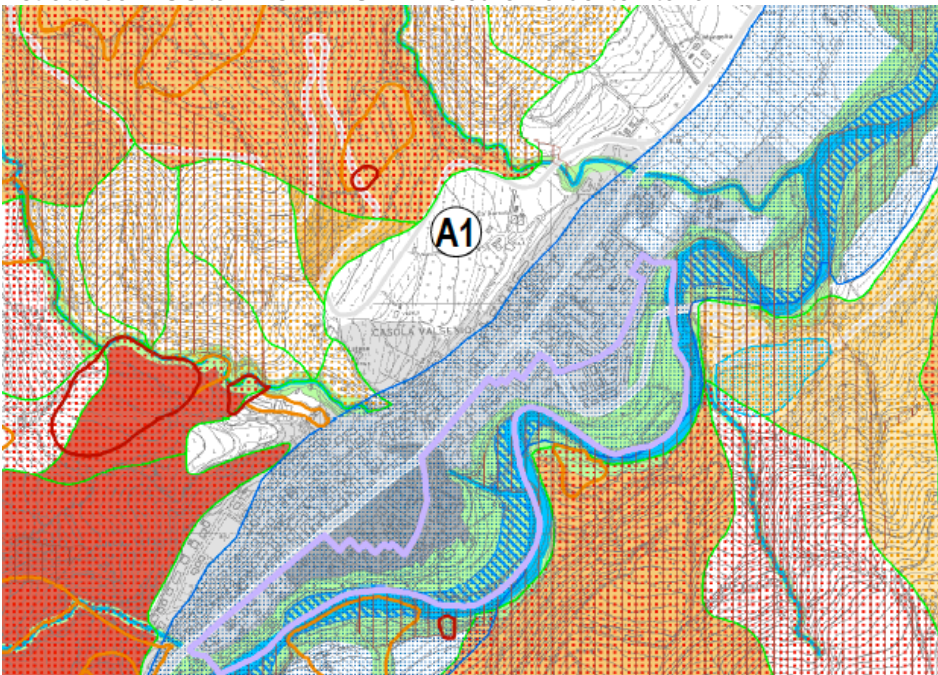
Estratto dal PSC tav 4.A 17 TUTELE natura e paesaggio



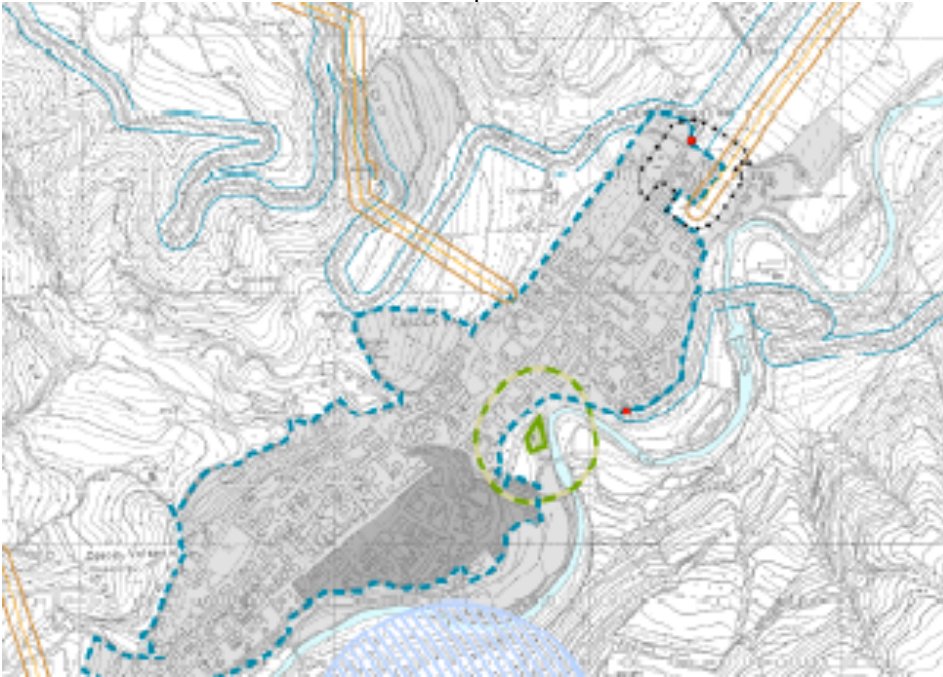
Estratto dal PSC tav 4.B 17 TUTELE storia e archeologia



Estratto dal PSC tav 4.C 17 TUTELE sicurezza del territorio



Estratto dal PSC tav 4.D 17 TUTELE impianti e infrastrutture



Estratto dal RUE vigente. Classificazione del territorio



 Confine comunale

 Corsi d'acqua

 Perimetro del centro urbano (art. 2.3)

Tessuti storici

 Centro storico (art. 5)

Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico

 Edifici di valore storico-architettonico di tipo monumentale (art. 6)

 Edifici di valore culturale-testimoniale (art. 6)

 Complessi di valore culturale-testimoniale (art. 6)

 Edifici di valore storico-architettonico (art. 6)

 Edifici significativi dell'architettura moderna (art. 6)

Centro urbano

 Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7)

 Ambito residenziale misto Tessuti spontanei (art. 7)

 Ambito produttivo specializzato (art. 8)

 Ambito produttivo misto (art. 9)

 Ambito turistico-ricettivo (art. 9 bis) Sottobambito turistico-ricettivo temale

 Ambito turistico-ricettivo (art. 9 bis) Sottobambito prevalentemente turistico-ricettivo

Aree urbane a disciplina specifica


 Aree urbane sottoposte a Scheda progetto (art. 11.2)


 Aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3)


 Aree urbane di conservazione del verde privato (art. 11.5)


 Aree prevalentemente commerciali (art. 11.6)


Territorio rurale


 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (art. 13)

 Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina (art. 13)


 Aree di valore naturale e ambientale (art. 14)


 Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (art. 15)


 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di collina (art. 15)


 Ambiti agricoli periurbani (art. 16)


Aree rurali a disciplina specifica


 Agglomerati residenziali in ambito extraurbano (art. 17.2)




















 Nuclei storici in ambito extraurbano (art. 17.2)

 Aree produttive agricole consolidate (art. 17.3)
(S) Attività produttive di servizio all'attività agricola (V) Vivai

 Aree rurali sottoposte a Scheda progetto (art. 17.4)

 Aree rurali di conservazione del verde privato (art. 17.5)

 Attività estrattive (art. 17.6)

Dotazioni territoriali	
_Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	
 Zone per la viabilità (art. 18.2)	 Zone ferroviarie (art. 18.3)
 Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi (art. 18.4)	
_Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale	
 Aree per l'istruzione (art. 19.3)	 Aree per il verde e lo sport (art. 19.3)
 Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico (art. 19.3)	 Aree per attrezzature di interesse comune (art. 19.3)
_Attrezzature e spazi collettivi di livello sovracomunale	
 Aree per l'istruzione superiore all'obbligo (art. 19.4)	 Aree per parchi pubblici urbani e territoriali (art. 19.4)
 Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere (art. 19.4)	 Aree per attività culturali e per lo spettacolo (art. 19.4)
_Aree private destinate ad attrezzature e spazi collettivi	
 Aree private destinate ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche (art. 19.1)	
_Dotazioni ecologiche e ambientali	
 Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale (art. 20.2)	 Reti ecologiche territoriali di connessione (art. 20.3)
 Bacini di laminazione e casse di espansione (art. 20.4)	 Aree verdi connesse alle infrastrutture per la mobilità (art. 20.5)
Obiettivi di qualità	
 Aree per connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale (art. 26.5)	
Attuazione e procedure	
 Distributori di carburante (art. 32.3)	 Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5)

4. SCELTE PROGETTUALI

Come anticipato in premessa, la scelta dell'area risponde all'esigenza primaria di ridare al paese un centro di aggregazione importante come il campo sportivo. Essendo il territorio individuato al limite tra urbano ed extraurbano l'intervento ha la possibilità di sfruttare le caratteristiche di entrambi gli ambiti, le urbanizzazioni per la parte urbanizzata mentre le caratteristiche naturali per la parte agricola.

L'insediamento del campo dovrà quindi occupare aree edificabili, aree edificate e aree agricole coltivate.

5. IL CALCOLO DEGLI INDENNIZZI. LA METODOLOGIA ADOTTATA

Per la determinazione di una equa indennità, basata sulle caratteristiche del bene al momento del decreto di esproprio ovvero della cessione volontaria e in linea con le quotazioni di mercato, si ritiene opportuno adottare alcuni criteri generali, non sempre e necessariamente ancorati rigidamente ai parametri minimi di legge. Per questo motivo, in generale, si stabilisce che:

- l'indennità proposta sarà il risultato di stime prudenziali, basate sul confronto con beni simili;

A partire dalla destinazione urbanistica prima del vincolo preordinato all'esproprio, le aree si distinguono in:

- **non edificabili (terreno agricolo)**
- **edificabili (terreno coltivato o non coltivato)**
- **edificate**

5.1 AREE NON EDIFICABILI (TERRENI AGRICOLI)

Per i terreni definiti tali si parte da una valutazione del Valore Agricolo attraverso indagini di mercato effettuate nelle aree di progetto e su terreni appartenenti alla medesima Regione Agraria.

Da indagini dirette condotte nella zona di collina di Casola Valsenio e comuni vicini, risulta un costo per ettaro che varia in funzione delle caratteristiche intrinseche del fondo. Una prima differenza emerge in relazione alla posizione del fondo, a monte o a valle. I terreni pianeggianti a nord, verso la San Vitale hanno un costo che varia tra i 40.000-50.000 euro /ha di solo terreno agricolo seminativo.

Per i terreni a in collina scoscesi e lontano dal centro abitato, la quotazione varia tra i 17.000 – 25.000 euro /ha per il terreno seminativo o vigneto, con punte di 30.000-40.000 euro/ha per la presenza di colture pregiate (vigneti DOC, frutteti, ecc.) e immobili di azienda.

Possiamo assumere come **valore venale base per il calcolo dell'indennità permanente per il solo terreno agricolo a vigneto in zona semi pianeggiante / pedecollinare il valore di:**

29.500 euro/ha

Si allega al fondo della presente, la tabella dei valori agricoli medi per la regione agraria 5 della regione Emilia-Romagna.

Il valore base, indicato come valore di mercato, contiene già nella sua valutazione il giudizio positivo che risulta dall'analisi delle **caratteristiche ambientali generali** del luogo in cui si trovano i terreni agricoli da espropriare. I fattori considerati riguardano:

- ✓ i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria;
- ✓ i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;
- ✓ i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate, ecc
- ✓ i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante allo strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- ✓ i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- ✓ i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- ✓ i caratteri politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.).

Invece, al valore venale base si deve considerare una maggiorazione in relazione alle **caratteristiche intrinseche** di ciascuna proprietà coinvolta. Tali caratteristiche sono sintetizzate nella tabella seguente.

TAB 2 – ELEMENTI SPECIFICI CHE CARATTERIZZANO IL BENE		
FATTORI INTRINSECI	DESCRIZIONE	GIUDIZIO
1) viabilità e accessibilità poderale;		positivo
2) posizione rispetto ai centri abitati, ai mercati agricoli, ai centri stoccaggio e trasformazione prodotti		positivo
3) posizione rispetto a terreni edificati o edificabili		positivo
4) dimensione (ha)		
5) forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;		
6) posizione rispetto ai corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione		positivo
7) presenza di acqua nel sottosuolo per l'approvvigionamento (pozzi, opere di irrigazione conto terzi, ecc)		positivo
8) sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.)		positivo
9) indirizzo produttivo e ordinamento colturale;		
10) presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);		
11) presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;		
12) presenza di vincoli, servitù attive e passive;		
13) particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.		positivo
14) sistemi di conduzione (proprietario coltivatore diretto, fittavolo, mezzadro, ecc.)		

A meno di elementi specifici che verranno riportati nel calcolo di dettaglio dell'indennizzo, tutti i terreni interessati presentano un giudizio più che positivo in relazione alla maggior parte dei fattori indicati (vedi tabella). Per questo motivo si incrementa il valore venale base di una percentuale pari al 15%, per arrivare a stimare un **valore venale integrato** di riferimento.

5.1.1 **Indennità aggiuntive**

Nel caso dei terreni agricoli o non edificabili al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta una indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al **valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata** (comma 4 Art. 40 del D.P.R. 327/2001).

La stessa indennità aggiuntiva spetta al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che svolge la sua attività da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità (art. 42 del D.P.R. 327/2001).

5.1.2 Atto di cessione volontaria (art. 45 D.P.R. 327/2001)

Come sopra specificato la sentenza della Corte Costituzionale rende inapplicabili i commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/2001 e di conseguenza decadono anche i commi 2e e 2d dell'art 45.

Non sono previste ulteriori maggiorazioni.

5.2 AREE EDIFICABILI COLTIVATE O NON COLTIVATE

Si definiscono tali tutte le aree la cui edificabilità sia riconosciuta dagli strumenti urbanistici vigenti. Si riporta di seguito l'art. 37, commi da 1 a 3:

“1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento ./ 2. Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento./3. Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente”.

Per il calcolo dell'indennizzo si adotta il seguente criterio:

Indennità di esproprio per il proprietario: Valore venale del bene.

5.2.1 Indennità aggiuntive

Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al **valore agricolo medio** corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato.

La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari.

5.2.2 Atto di cessione volontaria (art. 45 D.P.R. 327/2001)

Nel caso di **cessione volontaria**, al proprietario è riconosciuto un incremento al valore venale pari al 10%.

5.3 AREE EDIFICATE

Si definiscono tali tutte le aree ove sorgono fabbricati edificati non abusivamente.

Si considera come valore di indennizzo il Valore venale del bene.

Per il calcolo di tal valore, trattandosi di aree cortilive, piazzali e corti comuni, si è applicato il seguente criterio.

Considerato che, in una normale perizia di stima la parametrizzazione di un'area cortiliva rispetto alla superficie abitativa è solitamente pari al 5% per estensioni limitate, a calare fino al 2% per giardini di grandi dimensioni (ovviamente eccetto parchi storici e ville, non è il nostro caso), si è considerato un indennizzo cautelativo dal punto di vista del valore pari al:

- 15% del valore al mq di mercato del bene edificato nel caso di esproprio di aree cortilive, giardini, corti, piazzali dove la quota espropriata è inferiore al 30% del totale;
- 25% del valore al mq di mercato del bene edificato nel caso in cui la quota espropriata sia superiore al 30 % del totale e si presuppone quindi che il calo di valore non sia compensato per intero dal vantaggio immediato dell'opera costruita.

Per l'elaborazione del valore dell'edificato si parte come riferimento dalla media dei **valori di mercato indicati alla Banca OMI del Ministero delle Entrate** per il comune di Casola Valsenio nella zona classificata come fascia "B1", capoluogo, R1 Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI. Da questa base di valore ogni lotto è poi trattato e valutato singolarmente in rapporto alle proprie peculiari caratteristiche ed alle costruzioni esistenti.

Si riportano di seguito le Quotazioni Immobiliari: Valori di Mercato - Semestre 2018/2.

TAB 3 – QUOTAZIONI IMMOBILIARI COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO (centrale capoluogo/)						
Comune_descrizione	Fascia	Zona	Descr_Tipologia	Stato	Valore minimo	Valore massimo
CASOLA VALSENI	Centrale/CAPOLUOGO	B1	Abitazioni civili	NORMALE	1100	1350
CASOLA VALSENI	Centrale/CAPOLUOGO	B1	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	830	1200
CASOLA VALSENI	Centrale/CAPOLUOGO	B1	Ville e Villini	NORMALE	1100	1350
CASOLA VALSENI	Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	R1	Abitazioni civili	NORMALE	880	1200
CASOLA VALSENI	Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	R1	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	980
CASOLA VALSENI	Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	R1	Ville e Villini	NORMALE	880	1200

Sono sempre fatte salve particolari condizioni relative e riconducibili alla situazione di ogni particella. Ad esempio la "regolarizzazione" di situazioni di utilizzo pubblico o comunque non privato di aree marginali