



COMUNE DI TARANTO

URBANISTICA – DEMANIO MARITTIMO

RELAZIONE DESCRITTIVA

sull'aggiornamento dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU e dei coefficienti di riduzione – aggiornamento della Delibera di G.C. n. 74/2010

UFFICIO DI PIANO – PROCEDURE URBANISTICHE

Piazza Pertini nr. 4 - Quartiere Paolo VI - 74123 Taranto - +39 099 4581608

EMAIL ufficioprotocollourbanistica@comune.taranto.it

PEC urbanistica.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it

www.comune.taranto.it





Sommario

1.	PREMESSA	5
2.	CONTENUTI DELLA DELIBERA GIUNTA COMUNALE n.74/2010 OGGETTO DI AGGIORNAMENTO	6
3.	AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO.....	12
3.1	Rivalutazione dei valori di riferimento in base all'indice ISTAT dei Costi di Costruzione dal 1° gennaio 2010 al 1° gennaio 2021.....	12
3.2	Aggiornamento dei valori di riferimento in base all'andamento del mercato immobiliare dall'anno 2010 all'anno 2021.....	13
3.3	Incidenza sul valore di riferimento circa la localizzazione delle aree destinate ad attrezzature e servizi rispetto al centro cittadino e alle maggiori infrastrutture.....	16
4.	RIVISITAZIONE COEFFICIENTI DI RIDUZIONE.....	18
4.1	Città Consolidata ai sensi della Delibera C.C. n. 65/2007.....	19
4.2	Ricognizione dei vincoli degli strumenti sovraordinati al PRG e definizione dei coefficienti di riduzione	21
5.	SINTESI DELLE MODIFICHE E AGGIORNAMENTO, DEI VALORI DI RIFERIMENTO E DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE ALLEGATI ALLA DELIBERA G.C. 74/2010.....	24
	Appendice 1 - Analisi dell'andamento del mercato immobiliare dall'anno 2010 all'anno 2021 e aggiornamento dei valori di riferimento	28
	Appendice 2 – Analisi della normativa ambientale e paesaggistica	43
	PPTR - Beni Paesaggistici	43
	"Componenti idrogeologiche"	43
	TERRITORI COSTIERI e TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI art 45 co.2	43
	TERRITORI COSTIERI e TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI art 45 co.3	43
	FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI DELLE ACQUE PUBBLICHE art 46 co.2.....	43
	FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI DELLE ACQUE PUBBLICHE art 46 co.3.....	43
	"Componenti delle aree protette"	44



PARCHI E RISERVE art 71 co.2.....	44
"Componenti botanico vegetazionali"	44
BOSCHI art 62 co.2.....	44
BOSCHI art 62 co.3.....	44
ZONE UMIDE RAMSAR art.64 co.2	44
"Componenti culturali e insediative"	44
ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO art. 80 co.2	44
PPTR - Ulteriori contesti	45
"Componenti idrogeologiche"	45
RETICOLO IDROGRAFICO DI CONNESSIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE art.47 co.3.....	45
SORGENTI art.48 co.2	45
"Componenti geomorfologiche"	45
VERSANTI art. 53 co.2.....	45
LAME E GRAVINE art. 54 co.2	45
GROTTE art. 55 co.2.....	45
GEOSITI – INGHIOTTITOI - CORDONI DUNARI art. 55 co. 2	45
"Componenti botanico vegetazionali"	46
AREE UMIDE art. 65 co.2	46
PRATI E PASCOLI NATURALI - FORMAZIONI ARBUSTIVE IN EVOLUZIONE NATURALE art. 66 co.2	46
AREA DI RISPETTO DEI BOSCHI art. 63 co.2.....	46
AREA DI RISPETTO DEI BOSCHI art. 63 co.3.....	46
"Componenti delle aree protette"	46
SITI DI RILEVANZA NATURALISTICA (ZPS-SIC-ZSC) art. 73 co.2.....	46
"Componenti culturali e insediative"	47
TESTIMONIANZE DELLA STRATIFICAZIONE INSEDIATIVA art. 81 co.2	47
TESTIMONIANZE DELLA STRATIFICAZIONE INSEDIATIVA art. 81 co.3	47



AREA DI RISPETTO DELLE COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE art.82 co.2	47
AREA DI RISPETTO DELLE COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE art.82 co.3	47
PAESAGGI RURALI art. 83 co.2.....	48
PAI - Pericolosità frane	48
Pericolosità geomorfologica molto elevata PG3 art. 13	48
Pericolosità geomorfologica elevata PG2 art.14.....	48
Pericolosità geomorfologica PG1 art. 15	49
PAI - Pericolosità inondazione	49
aree ad alta pericolosità idraulica AP art 7	49
aree a media pericolosità idraulica MP art 8	50
aree a bassa pericolosità idraulica BP art 9	51
PAI – alveo fluviale in modellamento attivo e aree golenali art. 6	51
SIN - Sito di Interesse Nazionale.....	51
aree a terra art. 252 ter Dlgs 152/2006	51
PNR - MAR PICCOLO L.R. 30/2020.....	52



1. PREMESSA

La presente relazione viene redatta ai fini dell'aggiornamento della "Tabella dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI", e alla rivisitazione dei coefficienti di riduzione, rispettivamente Allegato 3 ed Allegato 2 alla Delibera di Giunta Comunale n. 74/2010. L'aggiornamento si è reso necessario perché dal 2010 ad oggi sono intervenuti vincoli derivanti da strumenti sovraordinati che hanno inciso sulla capacità edificatoria di alcuni ambiti, allungando l'iter di approvazione dei permessi e sull'incremento dei costi di realizzazione (es. opere di mitigazione, spese di progettazione, etc.) e che il mercato immobiliare si è evoluto anche in funzione dell'emergenza sanitaria.

Il presente studio ha proceduto ad una revisione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili tenuto conto dei fattori indicati in precedenza e delle criticità emerse in relazione al numero dei contenziosi ad oggi in essere, per il raggiungimento dell'obiettivo della giusta tassazione in termini di equità fiscale e rispetto del cittadino.

Alla luce delle considerazioni su espose si è proceduto ad aggiornare i valori di riferimento delle aree fabbricabili €/mq contenuti nell'Allegato 3 della suddetta Delibera G.C. n.74/2010, nelle more di approvazione del PUG, in considerazione della:

- I. Rivalutazione dei valori di riferimento in base all'indice ISTAT dei Costi di Costruzione dal 1° gennaio 2010 al 1° gennaio 2021;
- II. Aggiornamento dei valori di riferimento in base all'andamento del mercato immobiliare dall'anno 2010 all'anno 2021;
- III. Incidenza sul valore di riferimento circa la localizzazione delle aree destinate ad attrezzature e servizi rispetto al centro cittadino e alle maggiori infrastrutture (rif.



ALLEGATO 3 colonna “attrezzature e servizi” – tutte le aree F ad esclusione delle F4 – A14 AREE A PARCHEGGIO, F5 – A15 ZONA DELLA SALINA GRANDE ed F8 – B3 ZONA FERROVIARIA);

Sono stati inoltre revisionati i coefficienti di riduzione dell’Allegato 2 alla Delibera G.C. n. 74/2010 per effetto:

- IV. Del perimetro della Città Consolidata:
- V. Della ricognizione dei vincoli degli strumenti sovraordinati al PRG e definizione dei coefficienti di riduzione.

2. CONTENUTI DELLA DELIBERA GIUNTA COMUNALE n.74/2010 OGGETTO DI AGGIORNAMENTO

La Delibera di G.C. n.74/2010 ha approvato la “Relazione di Stima dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI” che hanno determinato i “valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI”.

Con la citata deliberazione n.74 del 2010 un apposito gruppo di lavoro, costituito da personale dell’ufficio tributi e dell’ufficio urbanistica, aveva elaborato un prospetto riportante i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, attraverso una stima diretta e sulla base dei prezzi di compravendita e indiretta con metodo analitico come esplicitato nella Relazione tecnica allegata alla deliberazione.

Il territorio comunale è stato suddiviso in 21 micro-zone omogenee, rispecchiando le zone OMI dell'Osservatorio sul Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per ogni microzona sono stati determinati i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI (ora IMU), indicati in euro al



metro quadro e che la determinazione di tali valori di riferimento, ai sensi della Delibera, ha tenuto conto di:

- Prescrizioni previste dal PRG vigente della Città e, in particolare, delle destinazioni d'uso ammesse e degli indici di edificabilità, dai quali dipende l'effettivo sfruttamento delle aree;
- Indirizzi emanati dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 65 del 20 Dicembre 2007, con la quale sono state tracciate le linee programmatiche per il contenimento dell'espansione urbanistica del territorio e per l'avvio del PUG, stabilendo che in attesa dell'elaborazione del DPP, l'espansione dovrà essere contenuta nel limite della città consolidata, già servita dalle urbanizzazioni, favorendo la riqualificazione del territorio comunale costruito. Pertanto le aree edificabili ricadenti nella città consolidata sono da considerare ad immediata edificabilità, sempre nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, mentre tutte le aree esterne a tale perimetrazione sono ad "attuabilità differita" per scelta programmatica del Consiglio Comunale e in conseguenza delle esplicitazioni che la nuova pianificazione urbanistica generale (PUG) dovrà prevedere; A tal fine la Direzione Urbanistica aveva elaborato una Zonizzazione di PRG su base catastale in scala 1:25000 con l'indicazione del "Limite di Confine della Espansione Urbanistica ai soli fini ICI" datata 4/05/2010 a firma del arch. Vincenzo Lagioia, e relazione esplicativa datata 29/06/2010 di cui il riferimento nella nota Prot.77647 del 18/05/2011;
- Valori di mercato ricavati da atti di compravendita delle aree e ove carenti o mancanti da diverse fonti informative con anni di riferimento precedenti al 2010;
- Coefficienti di riduzione per tutte quelle situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell'area, che determinano in maniera "oggettiva" una riduzione di valore;



- Coefficiente di riduzione per le “aree preordinate all’adozione di appositi piani attuativi non ancora adottati dal Consiglio Comunale ricadenti all’esterno alla “città consolidata” (edificabilità di fatto limitata o solo potenziale, anche per effetto delle indicazioni contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 20/12/2007). È il caso di aree che pur possedendo una potenzialità edificatoria questa si estrinseca solo in anni successivi per impedimenti di tipo giuridico – urbanistico – amministrativo;

Per effetto dell’approvazione di tale delibera il territorio comunale è stato suddiviso in 21 microzone omogenee, rispecchiando per lo più le zone OMI dell'Osservatorio sul Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 1). Per ogni microzona sono stati determinati i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI (ora IMU), indicati in euro al metro quadro (Allegato 3) e sono stati definiti i coefficienti di riduzione (Allegato 2).



Deliberazione di Giunta Comunale
Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI

ALLEGATO I

Zone omogenee

ZONA	Localizzazione	Periplo
n° 1	Centrale	vie Giovinazzi, Pitagora, Mignogna, Viola, Pupino, Pitagora, Sauro, Pacoret, piazza Cattolica..
n° 2	Centrale	corso Due Mari, via Roma, Giovinazzi, corso Umberto I, Nitti, Anfiteatro, Berardi, piazza Ebalia, Lungomare
n° 3	Semicentrale	via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, viale Magna Grecia, viale, Virgilio, via Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria...
n° 4	Semicentrale	Città Vecchia
n° 5	Semicentrale	via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia
n° 6	Periferica	Abitato da viale Magna Grecia verso est, sud-est, adiacenze Maricentro e svincoli Punta Penna;
n° 7	Periferica	Quartiere Tamburi Croce Porta Napoli
n° 8	Periferica	Abitato periferico orientale - Quartiere Salinella
n° 9	Periferica	Area interessata dalla variante Salinella
n° 10	Periferica	tra viale Virgilio e la riva di Mar Grande
n° 11	Periferica	Quartiere Paolo VI e porzione nord-est del Quartiere Tamburi
n° 12	Periferica	Quartiere Tamburi Croce Porta Napoli (zona Ferrovia)
n° 13	Suburbana	Abitati di S.Vito, Lama località Tre Fontane, Battaglia, Carelli
n° 14	Suburbana	Abitato di Talsano, Tramontone (alcune località: San Donato, Pastorelli, Monfredi, Gargiulo, Cavaliere)
n° 15	Suburbana	Abitato di Lido Azzurro
n° 16	Suburbana	Abitato di Talsano, Tramontone (parte sud alcune vie: Fattori, Tintoretto, Modigliani, Marinetti)
n° 17	Rurale	porzioni orientali del territorio comunale
n° 18	Rurale	intorni sud-est quartiere Paolo VI - Torre Rossa, Nasisi
n° 19	Rurale	intorni ad ovest del quartiere Paolo VI
n° 20	Suburbana	Zona portuale e industriale - località Bellavista, Murimaggio
n° 21		Aree sparse



**Deliberazione di Giunta Comunale
Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI*

ALLEGATO 3

Tabella dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI

ZONA OMOGENEA	Valore medio di riferimento (Vmr) €/mq	Valore medio di riferimento (Vmr) €/mq	Valore medio di riferimento (Vmr) €/mq	Valore medio di riferimento (Vmr) €/mq
	RESIDENZIALE	DIREZIONALE COMMERCIALI	PRODUTTIVA (AGRICOLA, INDUSTRIALE)	ATTREZZATURE E SERVIZI
n° 1	227,50	90,00	44,44	57,78
n° 2	239,17	90,00	44,44	57,78
n° 3	190,00	90,00	44,44	57,78
n° 4	113,20	90,00	44,44	57,78
n° 5	130,00	90,00	44,44	57,78
n° 6	154,17	90,00	44,44	57,78
n° 7	94,33	90,00	44,44	57,78
n° 8	156,25	90,00	44,44	57,78
n° 9	60,00	90,00	44,44	57,78
n° 10	205,00	90,00	44,44	57,78
n° 11	100,00	90,00	44,44	57,78
n° 12	75,47	90,00	44,44	57,78
n° 13	133,33	90,00	44,44	57,78
n° 14	135,43	90,00	44,44	57,78
n° 15	60,00	90,00	44,44	57,78
n° 16	131,25	90,00	44,44	57,78
n° 17	80,00	90,00	44,44	57,78
n° 18	80,00	90,00	44,44	57,78
n° 19	86,67	90,00	44,44	57,78
n° 20	88,00	90,00	44,44	57,78
n° 21	(*)	90,00	44,44	57,78
TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	
si intendono le aree destinate ad abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze, sia di carattere intensivo (quadrilateri e tarmarici plurifamiliari) che di carattere non intensivo (fabbricati monofamiliari, ville e villette). Comprende altresì i negozi di piccole dimensioni o gli uffici suburbani in cui sussiste e prevale il carattere residenziale, giacché non necessitano di rilevanti trasformazioni per essere adibiti ad uso residenziale;	si intendono le aree destinate a sedi di uffici direzionali di rappresentanza commerciale e per grandi attrezzature commerciali	comprende le aree destinate ad attività artigianali o industriali adatte alle esigenze di un processo produttivo e relativi locali accessori per attività complementari alla produzione (locali destinati ad attività terziarie interne, aree di esposizione e vendita, ecc.);	comprende aree che il vigente P.R.G., secondo i dettami di cui al D.M. n°1444/1968, ha individuato in ambito della Zona F ("parchi, giochi e sport", "aree per l'istruzione", "attrezzature di interesse pubblico", ecc.).	
Zona da Norme di Attinenza	A - B - C1 - C2 - C3 - C4 - C5	C6	D	F ad esclusione di F4, F5, F8



Coefficienti di riduzione

Tipologia	Coefficienti di riduzione (K)
vicinanza di cave, opere e manufatti (impianti di sollevamento o depurazione) nel raggio di 300 metri, che comportino di fatto un deprezzamento dell'area	0,70
superfici inferiori al lotto minimo edificabile	0,50
aree preordinate all'adozione di appositi piani attuativi non ancora adottati dal Consiglio Comunale ricadenti all'esterno alla "città consolidata" (edificabilità di fatto limitata o solo potenziale, anche per effetto delle indicazioni contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n° 65 del 20-12-2007); è il caso di aree che pur possedendo una potenzialità edificatoria questa si estrinseca solo in anni successivi per impedimenti di tipo giuridico urbanistico amministrativo	0,30
aree rientranti nei Piani di Edilizia Economica e Popolare	0,50



3. AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO

Come esplicitato nelle premesse, i valori di riferimento delle aree fabbricabili sono stati aggiornati secondo i seguenti criteri:

- I. Rivalutazione dei valori di riferimento in base all'indice ISTAT dei Costi di Costruzione dal 1° gennaio 2010 al 1° gennaio 2021 (par. 3.1);
- II. Aggiornamento dei valori di riferimento in base all'andamento del mercato immobiliare dall'anno 2010 all'anno 2021(par. 3.2);
- III. Incidenza sul valore di riferimento circa la localizzazione delle aree destinate ad attrezzature e servizi rispetto al centro cittadino e alle maggiori infrastrutture (rif. ALLEGATO 3 colonna "attrezzature e servizi" – tutte le aree F ad esclusione delle F4, F5 ed F8) (par. 3.3).

3.1 Rivalutazione dei valori di riferimento in base all'indice ISTAT dei Costi di Costruzione dal 1° gennaio 2010 al 1° gennaio 2021

Alla luce della rivalutazione ISTAT all'anno 2021 secondo il costo di costruzione, i valori di riferimento sono stati aggiornati e pertanto risultano i seguenti.



Zona	Localizzazione	Periplo	Aggiornamento ISTAT 2021			
			Residenziale	Direzionale Commerciale	Produttiva	Attrezzature e Servizi
1	Centrale	VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA	278,35	110,12	54,37	70,69
2	Centrale	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, UMBERTO I, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	278,39	110,12	54,37	70,69
3	Semicentrale	VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, VIALE MAGNA GRECIA, VIALE VIRGILIO, VIE LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA	221,16	110,12	54,37	70,69
4	Semicentrale	CITTA' VECCHIA	131,76	110,12	54,37	70,69
5	Periferica	VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA	151,32	110,12	54,37	70,69
6	Periferica	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	179,45	110,12	54,37	70,69
7	Periferica	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	109,80	110,12	54,37	70,69
8	Periferica	ABITATO PERIFERICO ORIENTALE - QUARTIERE SALINELLA	181,88	110,12	54,37	70,69
9	Periferica	AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE SALINELLA	69,84	110,12	54,37	70,69
10	Periferica	TRA VIALE VIRGILIO E LA RIVA DI MAR GRANDE	238,62	110,12	54,37	70,69
11	Periferica	QUARTIERE PAOLO VI E PORZIONE NORD EST DEL QUARTIERE TAMBURI	116,40	110,12	54,37	70,69
12	Periferica	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI (ZONA FERROVIA)	87,85	110,12	54,37	70,69
13	Suburbana	Suburbana/ABITATI SUBURBANI DI SAN VITO - LAMA - LOC. TRE FONTANE, BATTAGLIA, CARELLI	155,20	110,12	54,37	70,69
14	Suburbana	Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (ALCUNE LOCALITA: SAN DONATO, PASTORELLI, MONFREDI, GARGIULO, CAVALIERE)	157,63	110,12	54,37	70,69
15	Suburbana	ABITATO DI LIDO AZZURO	69,84	110,12	54,37	70,69
16	Suburbana	Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (PARTE SUD. ALCUNE VIE: FATTORI, TINTORETTO, MODIGLIANI, MARINETTI)	152,78	110,12	54,37	70,69
17	Rurale	PORZIONI ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	93,12	110,12	54,37	70,69
18	Rurale	INTORNI SUD EST QUARTIERE PAOLO VI - TORRE ROSSA NASISI	93,12	110,12	54,37	70,69
19	Rurale	Extraurbana/SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI - LOC. MASS. DEL CARMINE	100,88	110,12	54,37	70,69
20	Suburbana	Suburbana/ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE - LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	102,43	110,12	54,37	70,69
21		AREE SPARSE	0,00	110,12	54,37	70,69

3.2 Aggiornamento dei valori di riferimento in base all'andamento del mercato immobiliare dall'anno 2010 all'anno 2021

A seguito di un'approfondita analisi dell'andamento del mercato Immobiliare nell'intervallo tra il 2010 (anno della delibera 74) e il 2021, riportato in APPENDICE 1, si è ritenuto necessario aggiornare i valori di riferimento per il comparto residenziale e non residenziale i cui risultati si riportano di seguito.

Residenziale

Di seguito la variazione zona per zona fino all'anno 2021 per L'edilizia Residenziale:



Quotazione media euro/mq Variazione %								
2010-2015	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
-14,00%	0,60%	-1,70%	-1,90%	0,30%	0,50%	0,50%	-15,70%	
-14,00%	-1,30%	-1,40%	-0,30%	-1,30%	-2,50%	-0,30%	-21,10%	
-14,00%	-3,90%	-1,20%	0,50%	0,50%	-1,70%	1,10%	-18,70%	
-14,00%	4,10%	-0,70%	-1,20%	-1,20%	5,10%	2,00%	-5,90%	
-14,00%	-13,30%	-0,80%	-2,20%	-2,20%	-2,50%	1,60%	-33,40%	
-14,00%	-2,00%	-0,20%	-0,50%	-0,50%	-1,40%	-1,00%	-19,60%	
-14,00%	-14,30%	-7,90%	-6,20%	-6,20%	-1,40%	2,70%	-47,30%	
-14,00%	-2,00%	-0,20%	-0,50%	-0,50%	-1,40%	-1,00%	-19,60%	
-14,00%	-2,00%	-0,20%	-0,50%	-0,50%	-1,40%	-1,00%	-19,60%	
-14,00%	2,20%	0,30%	-0,70%	-0,70%	-8,40%	1,60%	-19,70%	
-14,00%	-14,30%	-7,90%	-6,20%	-6,20%	-1,40%	2,70%	-47,30%	
-14,00%	1,60%	-1,50%	2,10%	2,10%	1,20%	-1,80%	-10,30%	
-14,00%	1,60%	-1,50%	2,10%	2,10%	1,20%	-1,80%	-10,30%	
-14,00%	-4,30%	0,00%	-1,50%	-1,50%	-5,80%	0	-27,10%	
-14,00%	1,60%	-1,50%	2,10%	2,10%	1,20%	-1,80%	-10,30%	
-14,00%	-0,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-14,60%	
-14,00%							-14,00%	
-14,00%							-14,00%	
-14,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-14,00%	
-14,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-14,00%	
							media	-19,81%



Non residenziale

L'analisi delle variazioni annuali ha condotto alla seguente variazione al 2021

Quotazione media NON RESIDENZIALE Variazione %												
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Destinazione
0,00%	-3,10%	-3,90%	-1,70%	-1,60%	-3,20%	-1,60%	-0,70%	-1,40%	3,70%	-0,80%	-14,30%	UFFICI
-0,60%	-2,30%	-4,50%	-2,30%	-2,80%	-1,50%	-1,80%	-0,50%	-0,70%	-4,80%	-2,40%	-24,20%	NEGOZI
0,80%	-1,60%	-3,90%	-1,80%	-1,10%	-1,10%	-1,40%	-0,80%	-1,00%	-2,50%	-0,90%	-15,30%	CAPANNONI

Per le zone destinate ad Attrezzature e Servizi, vista l'assenza di dati di mercato e viste le tipologie edilizie realizzabili e trattandosi di aree destinate a standard per la residenza si è scelto di seguire l'andamento delle variazioni per la residenza; per le zone destinate a Direzionale – Commerciale si è scelto di ponderare i dati per gli Uffici e i Capannoni (Variazione -19.25 %).

Di seguito, Tabella Riepilogativa Aggiornamento dei valori Aggiornati secondo indice ISTAT costi di costruzioni e aggiornati alle variazioni del mercato immobiliare:



Zona	Localizzazione	Periplo	Aggiornamento Variazioni Mercato Immobiliare			
			Residenziale	Direzionale Commerciale	Produttiva	Attrezzature e Servizi
				-0,1925	-0,153	
1	Centrale	VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA	234,65	88,92	46,05	59,59
2	Centrale	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, UMBERTO I, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	219,65	88,92	46,05	55,78
3	Semicentrale	VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, VIALE MAGNA GRECIA, VIALE VIRGILIO, VIE LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA	179,80	88,92	46,05	57,47
4	Semicentrale	CITTA' VECCHIA	123,99	88,92	46,05	66,52
5	Periferica	VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA	100,78	88,92	46,05	47,08
6	Periferica	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	144,28	88,92	46,05	56,84
7	Periferica	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	57,86	88,92	46,05	37,26
8	Periferica	ABITATO PERIFERICO ORIENTALE - QUARTIERE SALINELLA	146,23	88,92	46,05	56,84
9	Periferica	AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE SALINELLA	56,15	88,92	46,05	56,84
10	Periferica	TRA VIALE VIRGILIO E LA RIVA DI MAR GRANDE	191,85	88,92	46,05	56,84
11	Periferica	QUARTIERE PAOLO VI E PORZIONE NORD EST DEL QUARTIERE TAMBURI	93,47	88,92	46,05	56,77
12	Periferica	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI (ZONA FERROVIA)	46,30	88,92	46,05	37,26
13	Suburbana	Suburbana/ABITATI SUBURBANI DI SAN VITO - LAMA - LOC. TRE FONTANE, BATTAGLIA, CARELLI	139,21	88,92	46,05	63,41
14	Suburbana	Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (ALCUNE LOCALITA: SAN DONATO, PASTORELLI, MONFREDI, GARGIULO, CAVALIERE)	141,39	88,92	46,05	63,41
15	Suburbana	ABITATO DI LIDO AZZURO	50,91	88,92	46,05	51,54
16	Suburbana	Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (PARTE SUD. ALCUNE VIE: FATTORI, TINTORETTO, MODIGLIANI, MARINETTI)	137,04	88,92	46,05	63,41
17	Rurale	PORZIONI ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	79,52	88,92	46,05	60,37
18	Rurale	INTORNI SUD EST QUARTIERE PAOLO VI - TORRE ROSSA NASISI	80,08	88,92	46,05	60,80
19	Rurale	Extraurbana/SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI - LOC. MASS. DEL CARMINE	86,76	88,92	46,05	60,80
20	Suburbana	Suburbana/ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE - LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	88,09	88,92	46,05	60,80
21		AREE SPARSE	0,00	88,92	46,05	60,80

AREE RIENTRANTI IN PIANI P.E.E.P. O P.I.P.

Il valore da attribuire alle aree fabbricabili destinate dal vigente strumento urbanistico in aree PEEP O PIP, cedute in proprietà o in diritto di superficie, è rimandato alla apposita annuale Deliberazione.

3.3 Incidenza sul valore di riferimento circa la localizzazione delle aree destinate ad attrezzature e servizi rispetto al centro cittadino e alle maggiori infrastrutture

L'analisi del mercato ha evidenziato che la distanza di un'area dal centro cittadino e comunque dalle principali infrastrutture di comunicazione, determina una diminuzione del valore dell'area.



Pertanto, si sceglie di revisionare il valore univoco che la Delibera n 74/2010 attribuisce alla destinazione Attrezzature e Servizi introducendo un coefficiente di riduzione che consideri tali aspetti.

Tipologia di Zona	Coefficienti
Zone Centrali	1
Zone Semicentrali	0,6
Zone Periferiche	0,4
Zone Suburbana	0,7
Zone Rurali	0,4

Alla luce di queste riduzioni la colonna dell'allegato 3 "Tabella dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI", appare così modificata:



Aggiornamento ISTAT 2021			
Zona	Localizzazione	Periplo	Attrezzature e Servizi
1	Centrale	VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA	50,24
2	Centrale	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, UMBERTO I, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	44,01
3	Semicentrale	VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, VIALE MAGNA GRECIA, VIALE VIRGILIO, VIE LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA	28,04
4	Semicentrale	CITTA' VECCHIA	37,56
5	Periferica	VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCHO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA	15,68
6	Periferica	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	22,85
7	Periferica	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	9,82
8	Periferica	ABITATO PERIFERICO ORIENTALE - QUARTIERE SALINELLA	22,85
9	Periferica	AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE SALINELLA	22,85
10	Periferica	TRA VIALE VIRGILIO E LA RIVA DI MAR GRANDE	22,85
11	Periferica	QUARTIERE PAOLO VI E PORZIONE NORD EST DEL QUARTIERE TAMBURI	22,79
12	Periferica	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI (ZONA FERROVIA)	9,82
13	Suburbana	Suburbana/ABITATI SUBURBANI DI SAN VITO - LAMA - LOC. TRE FONTANE, BATTAGLIA, CARELLI	39,82
14	Suburbana	Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (ALCUNE LOCALITA: SAN DONATO, PASTORELLI, MONFREDI, GARGIULO, CAVALIERE)	39,82
15	Suburbana	ABITATO DI LIDO AZZURO	26,30
16	Suburbana	Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (PARTE SUD. ALCUNE VIE: FATTORI, TINTORETTO, MODIGLIANI, MARINETTI)	22,75
17	Rurale	PORZIONI ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	20,62
18	Rurale	INTORNI SUD EST QUARTIERE PAOLO VI - TORRE ROSSA NASISI	20,91
19	Rurale	Extraurbana/SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI - LOC. MASS. DEL CARMINE	20,91
20	Suburbana	Suburbana/ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE - LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	36,60
21		AREE SPARSE	20,91

4. RIVISITAZIONE COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

I coefficienti di riduzione dell'Allegato 2 alla Delibera G.C. n. 74/2010 sono stati revisionati e modificati per effetto:

- IV. Del perimetro della Città Consolidata (par. 4.1);
- V. Della ricognizione dei vincoli degli strumenti sovraordinati al PRG (par. 4.2).



4.1 Città Consolidata ai sensi della Delibera C.C. n. 65/2007

La definizione di Città consolidata deriva dalla Delibera di C.C. n. 65/2007 con la quale sono state tracciate le linee programmatiche per il contenimento dell'espansione urbanistica del territorio e per l'avvio del PUG, stabilendo che in attesa dell'elaborazione del DPP, l'espansione dovrà essere contenuta nel limite della città consolidata, già servita dalle urbanizzazioni, favorendo la riqualificazione del territorio comunale costruito.

Un ulteriore cenno alla città consolidata deriva analizzando la tabella allegata (Allegato 2) alla Delibera di G.C. n.74/2010 per cui il coefficiente di riduzione dello 0,30, si applica alle *“aree preordinate all'adozione di appositi piani attuativi non ancora adottati dal Consiglio Comunale e ricadenti all'esterno della “città consolidata” (edificabilità di fatto limitata o solo potenziale, anche per effetto delle indicazioni contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65/2007); è il caso di aree che pur possedendo una potenzialità edificatoria questa si intrinseca solo in anni successivi per impedimenti di tipo giuridico urbanistico amministrativo”*.

Ne consegue che la perimetrazione della Città consolidata debba essere aggiornata alla data attuale (novembre 2022), valutandone i criteri che la definiscono.

La definizione di Città consolidata, ormai acclarata dalla legislazione vigente come ambiti del tessuto urbano consolidato, si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche ed edilizie, ossia tutta la parte di patrimonio edilizio costruito dopo la nascita dei centri storici e prima delle nuove realizzazioni. Per questa parte di città vi è l'attenzione alla riqualificazione dello spazio costruito, suddiviso nei due ambiti consolidati prevalenti: quello residenziale e quello per attività produttive.

Ai fini di una corretta individuazione della città consolidata, si è considerata per associazione di definizione, la *“Nuova delimitazione del Centro abitato”* del comune di Taranto, giusta Delibera G.C. n.40 de 24 aprile 2012; la definizione del centro abitato è infatti riferibile alla situazione



edificatoria esistente e/o in costruzione, ad esclusione delle aree edificatorie ipotizzate dagli strumenti urbanistici (definizione derivante dalla Circolare del LL.PP.)

Pertanto la perimetrazione attuale della città consolidata ai fini dell'applicazione IMU è definita come il tessuto urbano consolidato già servita da urbanizzazioni primarie e in parte dalle secondarie coincidente con la perimetrazione del centro abitato di cui alla delibera del 2012, aggiornata con l'individuazione delle varianti che di fatto hanno ottenuto il titolo per modificare le aree seppur non ancora realizzate (ad esempio la Variante per il PIP di Talsano, la Variante per il Cimitero di Talsano, la Variante per le aree contermini della Salinella, le aree riferite alla Variante per il Piano Regolatore del Porto, le aree Distripark e Agromed. Restano escluse dalla perimetrazione le aree "fabbricabili" che sono preordinate all'adozione di appositi piani attuativi non ancora adottati dal Consiglio Comunale. I risultati della determinazione della città consolidata aggiornati a novembre 2022 sono riportati nelle tavole allegate alla presente:

- Tavola 1 – Città consolidata Base Ortofoto;
- Tavola 2 – Città consolidata Base CTR;
- Tavola 3 – Città consolidata Base Catastale.

Di seguito tabella riepilogativa dell'applicazione dei relativi coefficienti di riduzione

Interno /Esterno alla città Consolidata	PUE	KU
Aree Edificabili interne alla città consolidata	Nessuno	0,3
	Adottato/Approvato	1
Aree Edificabili esterne alla città consolidata	Nessuno	0,2



4.2 Ricognizione dei vincoli degli strumenti sovraordinati al PRG e definizione dei coefficienti di riduzione

La presenza di vincoli ambientali può incidere in maniera significativa sia sulla capacità edificatoria dell'area, sia sull'iter di approvazione dello strumento urbanistico sia sull'incremento dei costi (opere di mitigazione, spese di progettazione etc.) e della tempistica di realizzazione. Pertanto, sono stati definiti a seconda del livello di vincoli, dei coefficienti di riduzione.

Allo scopo sono stati esaminati i seguenti Piani di settore:

- ✓ Piano Paesaggistico della Regione Puglia (PPTR), approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015;
- ✓ Piano di Bacino – stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) approvato dal comitato istituzionale della ex Autorità di bacino regionale della Puglia con delibera n. 39 del 30 novembre 2005 e successivi aggiornamenti;
- ✓ Perimetrazione Sito di Interesse Nazionale di Taranto, decreto del Ministero dell'Ambiente del 10 gennaio 2000;
- ✓ Istituzione del Parco Regionale Naturale (PNR) Mar Piccolo con L.R. del 21 settembre 2020 n. 30.

Si è inoltre confermato quanto già previsto dall'allegato 2 alla Delibera di G.C. n. 74/2010, di applicare un coefficiente di riduzione del 0.70 per aree che nel raggio di 300m risultino confinanti con cave, opere e manufatti (impianti di sollevamento o depurazione), in quanto di fatto comportano un deprezzamento del lotto.



Nell'APPENDICE 2 allegata si riportano le condizioni normative dei piani sovraordinati per effetto delle quali sono stati applicati gli indici.

Vincoli Ambientali		Vincoli di I Livello	Vincoli di II livello	Vincoli di III livello
PPTR - Beni Paesaggistici		KA	KA	KA
Componenti idrogeologiche - Beni Paesaggistici	territori costieri e territori contermini ai laghi		0,3	
	fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche	0,1		
Componenti delle aree protette - Beni Paesaggistici	parchi e riserve		0,3	
Componenti botanico vegetazionali - Beni Paesaggistici	boschi		0,3	
	zone umide Ramsar	0,1		
Componenti culturali e insediative - Beni Paesaggistici	immobili di notevole interesse pubblico		0,3	
	zone di interesse archeologico	0,1		
PPTR - Ulteriori contesti		KA	KA	KA
Componenti idrogeologiche - Ulteriori Contesti	reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale sorgenti	0,1	0,3	
	aree soggette a vincolo idrogeologico			0,8
Componenti geomorfologiche - Ulteriori Contesti	versanti			0,8
	lame e gravine	0,1		
	doline	0,1		
	grotte	0,1		
	geositi	0,1		
	inghiottitoi	0,1		
	cordoni dunari	0,1		
Componenti botanico vegetazionali - Ulteriori Contesti	aree umide	0,1		
	prati e pascoli naturali	0,1		
	formazioni arbustive in evoluzione naturale	0,1		
Componenti delle aree protette - Ulteriori contesti	area di rispetto dei boschi		0,3	
	siti di rilevanza naturalistica (ZPS-SIC-ZSC)		0,3	
Componenti culturali e insediative - Ulteriori contesti	area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (fascia 100m)		0,3	
	testimonianze della stratificazione insediativa		0,3	
	area di rispetto delle componenti culturali e insediative		0,3	
	paesaggi rurali		0,3	
PAI - Pericolosità frane		KA	KA	KA
	PG1	0,1		
	PG2		0,3	
	PG3			0,8
PAI - Pericolosità inondazione		KA	KA	KA
	AP	0,1		
	MP		0,3	
	BP			0,8
PAI - alveo fluviale in modellamento attivo e aree golenali		KA	KA	KA
	reticolo idrografico e fasce di rispetto	0,1		
SIN - Sito di Interesse Nazionale		KA	KA	KA
	aree a terra art. 252 Dlgs 152/2006		0,3	
PNR - MAR PICCOLO		KA	KA	KA
	tutela 1		0,3	
	tutela 2		0,3	
	tutela 3		0,3	
Vincoli puntuali sull'area			KA	
Vicinanze cave, opere e manufatti che nel raggio di 300 m comportino un deprezzamento area (A)			0,7	



Le riduzioni all'interno del paragrafo 4.2 non sono cumulabili; se l'area rientra in più di un livello di vincolo è soggetta solo all'applicazione della riduzione più alta.

Restano valide le disposizioni normative delle aree ricadenti nei Territori Esclusi a cui è possibile applicare solo le riduzioni puntuali.



5. SINTESI DELLE MODIFICHE E AGGIORNAMENTO, DEI VALORI DI RIFERIMENTO E DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE ALLEGATI ALLA DELIBERA G.C. 74/2010

Il valore della singola area dovrà essere fatto secondo i livelli distinti e progressivi di seguito riportati:

Primo: tabella dei valori di riferimento delle aree fabbricabili secondo le varie aree omogenee (TABELLA 2021):

Zona	Localizzazione	Periplo	Aggiornamento 2021			
			Residenziale	Direzionale Commerciale	Produttiva	Attrezzature e Servizi
1	Centrale	VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA	234,65	71,80	39,01	50,24
2	Centrale	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, UMBERTO I, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	219,65	71,80	39,01	44,01
3	Semicentrale	VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, VIALE MAGNA GRECIA, VIALE VIRGILIO, VIE LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA	179,80	71,80	39,01	28,04
4	Semicentrale	CITTA' VECCHIA	123,99	71,80	39,01	37,56
5	Periferica	VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA	100,78	71,80	39,01	15,68
6	Periferica	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	144,28	71,80	39,01	22,85
7	Periferica	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	57,86	71,80	39,01	9,82
8	Periferica	ABITATO PERIFERICO ORIENTALE - QUARTIERE SALINELLA	146,23	71,80	39,01	22,85
9	Periferica	AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE SALINELLA	56,15	71,80	39,01	22,85
10	Periferica	TRA VIALE VIRGILIO E LA RIVA DI MAR GRANDE	191,85	71,80	39,01	22,85
11	Periferica	QUARTIERE PAOLO VI E PORZIONE NORD EST DEL QUARTIERE TAMBURI	93,47	71,80	39,01	22,79
12	Periferica	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI (ZONA FERROVIA)	46,30	71,80	39,01	9,82
13	Suburbana	Suburbana/ABITATI SUBURBANI DI SAN VITO - LAMA - LOC. TRE FONTANE, BATTAGLIA, CARELLI	139,21	71,80	39,01	39,82
14	Suburbana	Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (ALCUNE LOCALITA: SAN DONATO, PASTORELLI, MONFREDI, GARGIULO, CAVALIERE)	141,39	71,80	39,01	39,82
15	Suburbana	ABITATO DI LIDO AZZURO	50,91	71,80	39,01	26,30
16	Suburbana	Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (PARTE SUD. ALCUNE VIE: FATTORI, TINTORETTO, MODIGLIANI, MARINETTI)	137,04	71,80	39,01	22,75
17	Rurale	PORZIONI ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	79,52	71,80	39,01	20,62
18	Rurale	INTORNI SUD EST QUARTIERE PAOLO VI - TORRE ROSSA NASISI	80,08	71,80	39,01	20,91
19	Rurale	Extraurbana/SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI - LOC. MASS. DEL CARMINE	86,76	71,80	39,01	20,91
20	Suburbana	Suburbana/ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE - LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	88,09	71,80	39,01	36,60
21		AREE SPARSE	0,00	71,80	39,01	20,91

AREE RIENTRANTI IN PIANI P.E.E.P. O P.I.P.

Il valore da attribuire alle aree fabbricabili destinate dal vigente strumento urbanistico in aree PEEP O PIP, cedute in proprietà o in diritto di superficie, è rimandato alla apposita annuale Deliberazione.



secondo: Area Esterna/interna alla città consolidata

Interno /Esterno alla città Consolidata	PUE	KU
Aree Edificabili interne alla città consolidata	Nessuno	0,3
	Adottato/Approvato	1
Aree Edificabili esterne alla città consolidata	Nessuno	0,2

terzo: Vincoli Ambientali e/o puntuali

Vincoli Ambientali	KA
Nessun Vincolo	1
Vincoli di I Livello	0,1
Vincoli di II Livello	0,3
Vincoli di III Livello	0,8
Vincoli puntuali sull'area	KA
Vicinanze cave, opere e manufatti che nel raggio di 300 m comportino un deprezzamento area (A)	0,7

Le riduzioni all'interno del paragrafo 4.2 non sono cumulabili; se l'area rientra in più di un livello di vincolo è soggetta solo all'applicazione della riduzione più alta.

Restano valide le disposizioni normative delle aree ricadenti nei Territori Esclusi a cui è possibile applicare solo le riduzioni puntuali.



Vincoli Ambientali		Vincoli di I Livello	Vincoli di II livello	Vincoli di III livello
PPTR - Beni Paesaggistici		KA	KA	KA
Componenti idrogeologiche - Beni Paesaggistici	territori costieri e territori contermini ai laghi		0,3	
	fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche	0,1		
Componenti delle aree protette - Beni Paesaggistici	parchi e riserve		0,3	
Componenti botanico vegetazionali - Beni Paesaggistici	boschi		0,3	
	zone umide Ramsar	0,1		
Componenti culturali e insediative - Beni Paesaggistici	immobili di notevole interesse pubblico		0,3	
	zone di interesse archeologico	0,1		
PPTR - Ulteriori contesti		KA	KA	KA
Componenti idrogeologiche - Ulteriori Contesti	reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale		0,3	
	sorgenti	0,1		
	aree soggette a vincolo idrogeologico			0,8
Componenti geomorfologiche - Ulteriori Contesti	versanti			0,8
	lame e gravine	0,1		
	doline	0,1		
	grotte	0,1		
	geositi	0,1		
	inghiottitoi	0,1		
	cordoni dunari	0,1		
Componenti botanico vegetazionali - Ulteriori Contesti	aree umide	0,1		
	prati e pascoli naturali	0,1		
	formazioni arbustive in evoluzione naturale	0,1		
	area di rispetto dei boschi		0,3	
Componenti delle aree protette - Ulteriori contesti	siti di rilevanza naturalistica (ZPS-SIC-ZSC)		0,3	
	area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (fascia 100m)		0,3	
Componenti culturali e insediative - Ulteriori contesti	testimonianze della stratificazione insediativa		0,3	
	area di rispetto delle componenti culturali e insediative		0,3	
	paesaggi rurali		0,3	
PAI - Pericolosità frane		KA	KA	KA
	PG1	0,1		
	PG2		0,3	
	PG3			0,8
PAI - Pericolosità inondazione		KA	KA	KA
	AP	0,1		
	MP		0,3	
	BP			0,8
PAI - alveo fluviale in modellamento attivo e aree golenali		KA	KA	KA
	reticolo idrografico e fasce di rispetto	0,1		
SIN - Sito di Interesse Nazionale		KA	KA	KA
	aree a terra art. 252 Dlgs 152/2006		0,3	
PNR - MAR PICCOLO		KA	KA	KA
	tutela 1		0,3	
	tutela 2		0,3	
	tutela 3		0,3	



MODALITA' DI CALCOLO:

$$V_{\text{area}} = V_{\text{area TABELLA 2021}} \times KU \times KA$$

Si riportano le tabelle con le simulazioni di calcolo.

Data elaborazione documento: novembre 2022.

Supporto all'elaborazione del documento:

Dott. Ing. Alessandro ZITO

IL DIRIGENTE

Dott. Arch. Cosimo NETTI

IL DIRIGENTE

Dott. Simone SIMEONE



Appendice 1 - Analisi dell'andamento del mercato immobiliare dall'anno 2010 all'anno 2021 e aggiornamento dei valori di riferimento

RESIDENZIALE

Dal secondo semestre 2007 è iniziata la fase discendente del ciclo immobiliare, e per la prima volta dopo tanti anni i prezzi degli immobili hanno segnalato una contrazione che si trascina fino ai giorni nostri. Il 2007 registra la prima contrazione della disponibilità di spesa e, di conseguenza, la prima riduzione dei volumi (-4,6%) e dei prezzi immobiliari (-1,0%) che nel 2008-2009 subisce un calo importante registrando una riduzione del 15% rispetto all'anno precedente. Dopo una stabilizzazione nel 2010, nel 2011 si registra la contrazione dei prezzi più importante (-10,2% in un solo anno) ed i volumi di compravendita iniziano a precipitare (-25,8% rispetto al 2011) a causa di mancanza di fiducia, di una congiuntura economica ancora fortemente negativa e un aumento del costo dei mutui che rende più difficoltoso l'accesso al credito. Gli anni 2013-2014 vedono un picco minimo di compravendite con 403.124, ed una caduta dei prezzi di -8,7%. Sul mercato del credito iniziano ad esserci i primi segnali di ripresa della domanda di finanziamento da parte delle famiglie che, nonostante il trend non brillante di consumi e mercato del lavoro, sembrano riprendere fiducia. Nel 2014 i mutui ripartono, la domanda di credito delle famiglie è in salita e la Bce immette liquidità sui mercati finanziari attraverso il Quantitative Easing. Riparte la fiducia delle imprese e dei consumatori.

Nel 2015 la situazione si stabilizza, la domanda immobiliare continua a crescere, le transazioni anche e i tempi di vendita iniziano a contrarsi, segno che il mercato si sta avviando verso una nuova fase. Tutto ciò ancora non si trasferisce sui prezzi che continuano a diminuire meno che in passato e vanno verso la stabilità. Il 2016 vede i volumi di compravendite fare un balzo in avanti e crescono del 18,9% supportati dalla ripresa del mercato creditizio: le erogazioni, infatti, crescono del 20,6% nel 2016. I prezzi vanno verso la stabilità e chiudono l'anno con una riduzione del -1,6%. Nel 2017 i prezzi si stabilizzano con compravendite in crescita.

Nel 2018 e 2019 il trend positivo del mercato immobiliare continua: le compravendite sono in aumento e, molto probabilmente, l'anno chiuderà intorno a 580 mila transazioni.

2020 – Il mercato apre in modo positivo ma la pandemia a marzo mette il mondo ed il mercato immobiliare in stand by. La chiusura forzata in casa però porta ad una maggiore consapevolezza



della propria abitazione con la conseguenza che subito dopo la fine del lockdown la richiesta di abitazioni riprende. Le caratteristiche richieste iniziano a modificarsi con la ricerca di abitazioni dotate di spazi esterni e spazi più ampi. Gli investitori si fermano soprattutto coloro che puntavano sul segmento turistico e degli affitti brevi alla luce del calo dei flussi turistici. I tempi di vendita iniziano ad aumentare lentamente. I prezzi subiscono una battuta d'arresto a parte Milano, Verona e Bari che continuano a segnare ancora una lieve ripresa dei valori.

In crescita l'andamento del credito relativo al 2020 che, nonostante il periodo di pandemia, raggiunge i 50,5 miliardi di euro, con una variazione del +5,2% rispetto al 2019 (48 mld), con un incremento dei volumi erogati di 2,5 miliardi di euro. Da sottolineare la crescita delle surroghe che, grazie all'onda lunga dei tassi ai minimi, da settembre 2019 sono cresciute notevolmente fino a registrare il massimo nel mese marzo 2020 (+55%), dall'altra la sostanziale tenuta delle operazioni di acquisto (-1,7%) rispetto al calo, più consistente, del numero di compravendite immobiliari (-7,7%). Alla luce dei numeri di chiusura dell'anno 2020 possiamo affermare che sebbene l'anno sia stato caratterizzato dalla pandemia che ha impattato negativamente sull'economia globale, il mercato del credito alla famiglia ha retto molto bene.

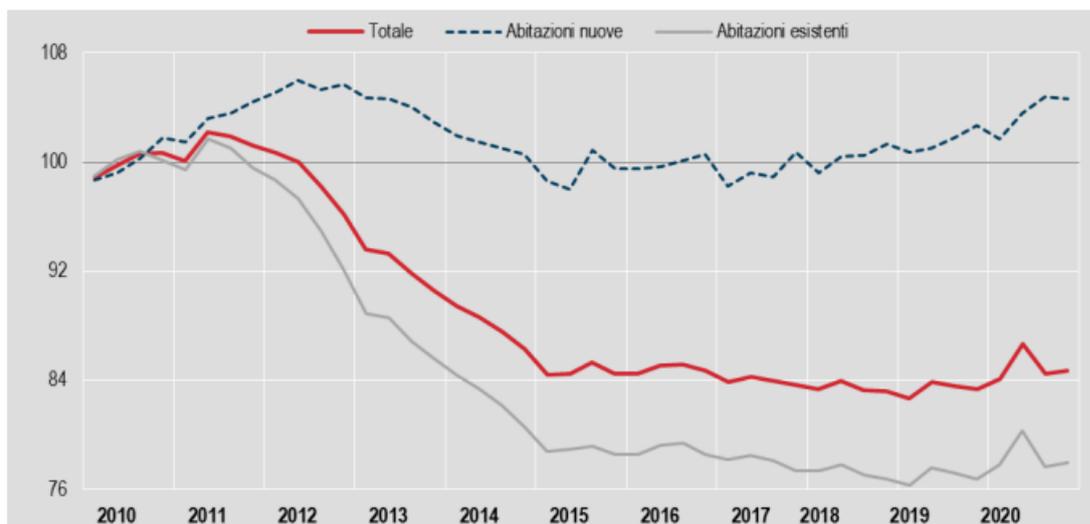
(Fonte <https://patrimoniefinanza.com/2021/05/24/il-mercato-immobiliare-dal-2007-ad-oggi-compravendite-prezzi-e-mutui-il-2021-un-anno-di-transizione/>)

Secondo i dati di Housing in Europe 2021 di Eurostat, i prezzi delle case, in Italia, sono crollati del 15% dal 2010 ad oggi, come meglio evidenziato dai dati ISTAT a livello Nazionale. (Fonte <https://www.istat.it/it/files/2021/03/CS-abitazioni-Q42020.pdf>)



FIGURA 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)

I trimestre 2010 - IV trimestre 2020 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.
(b) I dati del quarto trimestre 2020 sono provvisori.

Dall'analisi dei dati dell'Agenzia delle Entrate posto un calo del 14% del prezzo delle abitazioni (media tra nuove e esistenti) dall'anno 2010 all'anno 2015, da questo anno in poi dai dati dell'agenzia delle Entrate è possibile osservare la variazione dei prezzi di vendita delle abitazioni per singole zone omogenee.

Dalle tabelle elaborate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nell'ambito delle Pubblicazioni OMI "Statistiche regionali – il Mercato Immobiliare Residenziale per la Regione Puglia" si evince la variazione dei prezzi delle abitazioni anno per anno disponibili dal 2015 al 2021.

Di seguito gli estratti:



Anno 2015-2016

Tabella 379: NTN, IMI e quotazione media – Capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B3	PERIPLO VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA...	165	25,80%	1,72%	1.336	-0,6%
B4	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, PITAGORA VIOLA, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	76	-23,65%	1,72%	1.540	-1,3%
C2	CITTA VECCHIA	23	-56,98%	0,55%	253	4,1%
C4	PERIPLO VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, MAGNA GRECIA, VIRGILO, LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA...	345	10,31%	1,49%	1.319	-3,9%
C5	PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICÇO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA...	118	6,92%	1,47%	650	-13,3%
D7	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD EST ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	229	39,67%	1,51%	1.328	-2,0%
D8	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	85	51,66%	1,27%	504	-14,3%
D9	QUARTIERE PAOLO VI	58	-3,95%	1,02%	881	2,2%
E18	SEZIONE CATASTALE C LOCALITA MORRONE (PARTE SUD, COSTIERA)	6	100,00%	1,15%	711	-0,9%
E19	ABITATI SUBURBANI DI TALSANO TRAMONTONE SAN VITO LAMA E LOCALITA' CIRCOSTANTI	334	21,23%	1,65%	1.131	1,6%
E20	ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	2	-	1,29%	-	-
E21	ABITATO DI LIDO AZZURRO	3	-40,00%	0,77%	688	-4,3%
nd	Non determinate	38	-32,06%	2,48%	-	-
R2	SEZIONI CATASTALI B (S. DEMETRIO) E D ISOLA AMMINISTRATIVA NORD ORIENTALE	1	-	9,09%	-	-
R4	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 NUCLEO ISOLATO VICINO AL TERRITORIO DI GROTTAGLIE	-	-	-	-	-
R5	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 PIANURA DI TARANTO (NUCLEI ISOLATI VICINI AL TERR. GROTTAGLIE)	-	-	-	-	-
R11	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 LOCALITA ESTERNE ALLO ABITATO DI LIDO AZZURRO	1	-	1,75%	-	-
R12	SEZIONE CATASTALE C (MORRONI PARTE NORD) PORZIONE NORD DELLA ISOLA AMMINISTRATIVA TRA PULSANO, FAGGIANO E LIZ	-	-	-	-	-
R13	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI LOC. ZAMMIELLO	-	-	-	-	-
R14	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 ISOLE CHERADI	-	-	-	-	-
R15	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 SPECCHI ACQUEI DEL MAR PICCOLO	-	-	-	-	-
R16	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 PORZIONI EXTRAURBANE SETTENTRIONALI ED ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	8	87,50%	1,39%	785	-0,6%
	TARANTO	1.490	12,09%	1,48%	1.102	-2,4%



Anno 2016-2017

Il comune – Taranto

Tabella 49: NTN, IMI e quotazione media – Capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B3	PERIPLO VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA...	170	3,1%	1,78%	1.314	-1,7%
B4	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, PITAGORA VIOLA, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	78	3,3%	1,77%	1.518	-1,4%
C2	CITTA VECCHIA	30	27,1%	0,73%	251	-0,7%
C4	PERIPLO VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, MAGNA GRECIA, VIRGILIO, LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA,...	395	12,5%	1,69%	1.303	-1,2%
C5	PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA,...	137	14,4%	1,72%	645	-0,8%
D7	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD EST ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	220	-4,2%	1,45%	1.326	-0,2%
D8	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	86	-3,1%	1,29%	464	-7,9%
D9	QUARTIERE PAOLO VI	69	18,7%	1,20%	883	0,3%
E18	SEZIONE CATASTALE C LOCALITA MORRONE (PARTE SUD, COSTIERA)	3	-53,7%	0,53%	705	-0,9%
E19	ABITATI SUBURBANI DI TALSANO TRAMONTONE SAN VITO LAMA E LOCALITA' CIRCOSTANTI	334	0,3%	1,65%	1.114	-1,5%
E20	ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE LOCALITA BELLAVISTA, MURMAGGIO	1	-50,0%	0,81%	-	-
E21	ABITATO DI LIDO AZZURRO	5	66,7%	1,28%	688	0,0%
R2	SEZIONI CATASTALI B (S. DEMETRIO) E D ISOLA AMMINISTRATIVA NORD ORIENTALE	0	-	-	-	-
R4	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 NUCLEO ISOLATO VICINO AL TERRITORIO DI GROTTAGLIE	0	-	nd	-	-
R5	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 PIANURA DI TARANTO (NUCLEI ISOLATI VICINI AL TERR. GROTTAGLIE)	0	-	-	-	-
R11	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 LOCALITA ESTERNE ALLO ABITATO DI LIDO AZZURRO	0	nd	1,75%	-	-
R12	SEZIONE CATASTALE C (MORRONI PARTE NORD) PORZIONE NORD DELLA ISOLA AMMINISTRATIVA TRA PULSANO, FAGGIANO E LIZ	0	nd	-	-	-
R13	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI LOC. ZAMMIELLO	0	nd	-	-	-
R14	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 ISOLE CHERADI	0	nd	-	-	-
R15	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 SPECCHI ACQUEI DEL MAR PICCOLO	0	nd	-	-	-
R16	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 PORZIONI EXTRAURBANE SETTENTRIONALI ED ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	5	-38,4%	0,86%	785	0,0
nd		41	-	-	-	-
	TARANTO	1.573	5,90%	1,57%	1.089	-1,2%



Anno 2017-2018

Il Comune - Taranto

Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Taranto

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B3	PERIPLO VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA...	213	24,8%	2,25%	1.288	-1,9%
B4	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, PITAGORA-VIOLA, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	84	8,0%	1,91%	1.514	-0,3%
C2	CITTA VECCHIA	67	122,1%	1,63%	256	2,0%
C4	PERIPLO VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, MAGNA GRECIA, VIRGILIO, LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA...	387	-5,1%	1,66%	1.317	1,1%
C5	PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATUREI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA...	163	19,4%	2,06%	655	1,6%
D7	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	248	12,4%	1,63%	1.312	-1,0%
D8	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	107	24,2%	1,61%	476	2,7%
D9	QUARTIERE PAOLO VI	72	-1,8%	1,25%	898	1,6%
E18	SEZIONE CATASTALE C - LOCALITA MORRONE (PARTE SUD, COSTIERA)	3	7,9%	0,57%	690	-2,1%
E19	ABITATI SUBURBANI DI TALSANO-TRAMONTONE-SAN VITO-LAMA E LOCALITA' CIRCOSTANTI	346	3,7%	1,70%	1.094	-1,8%
E20	ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE - LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	1	0,0%	0,82%		nd
E21	ABITATO DI LIDO AZZURRO	2	-55,6%	0,57%	688	0,0%
R11	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - LOCALITA' ESTERNE ALLO ABITATO DI LIDO AZZURRO	0	nd	nd	0	nd
R12	SEZIONE CATASTALE C (MORRONI - PARTE NORD) - PORZIONE NORD DELL'ISOLA AMMINISTRATIVA TRA PULSANO, FAGGIANO E LIZZANO	0	nd	nd	0	nd
R13	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI - LOC. ZAMMIELLO	0	nd	nd	0	nd
R14	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - ISOLE CHERADI	0	nd	nd	0	nd
R15	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - SPECCHI ACQUEI DEL MAR PICCOLO	0	nd	nd	0	nd
R16	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - PORZIONI EXTRAURBANE SETTENTRIONALI ED ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	7	51,5%	1,30%	785	0,0%
R2	SEZIONI CATASTALI B (S. DEMETRIO) ED ISOLA AMMINISTRATIVA NORD-ORIENTALE	0	nd	nd	0	nd
R4	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - NUCLEO ISOLATO VICINO AL TERRITORIO DI GROTTAGLIE	0	nd	nd	0	nd
R5	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - PIANURA DI TARANTO (NUCLEI ISOLATI VICINI AL TERR. GROTTAGLIE)	0	nd	nd	0	nd
nd	Non Determinate	32	32,6%	2,07%	0	nd
	TARANTO	1.733	10,0%	1,73%	1.087	-0,3%



Anno 2018-2019

Statistiche regionali
PUGLIA

CONTRASTO
AL MONOPOLIO

Il Comune - Taranto

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media - Comune di Taranto

Zona OMI	Denominazione	NTN		IMI 2019	Quotazione media	
		2019	Variazione % 2018/19		€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B3	PERIPLO VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA...	187	-12,5%	1,98%	1.293	0,3%
B4	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, PITAGORA-VIOLA, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	84	-0,9%	1,90%	1.475	-2,5%
C2	CITTA VECCHIA	39	-42,0%	0,95%	269	5,1%
C4	PERIPLO VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, MAGNA GRECIA, VIRGILIO, LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA,...	416	6,7%	1,78%	1.295	-1,7%
C5	PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA,...	155	-5,1%	1,96%	639	-2,5%
D7	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	254	2,1%	1,67%	1.293	-1,4%
D8	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	91	-14,8%	1,37%	436	-8,4%
D9	QUARTIERE PAOLO VI	83	15,7%	1,44%	893	-0,5%
E18	SEZIONE CATASTALE C - LOCALITA MORRONE (PARTE SUD, COSTIERA)	7	144,7%	1,40%	663	-4,0%
E19	ABITATI SUBURBANI DI TALSANO-TRAMONTONE-SAN VITO-LAMA E LOCALITA' CIRCOSTANTI	404	16,8%	1,98%	1.108	1,2%
E20	ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE - LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	0	-100,0%	-	-	-
E21	ABITATO DI LIDO AZZURRO	4	57,7%	0,90%	648	-5,8%
R11	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - LOCALITA ESTERNE ALLO ABITATO DI LIDO AZZURRO	0	-	-	-	-
R12	SEZIONE CATASTALE C (MORRONI - PARTE NORD) - PORZIONE NORD DELLA ISOLA AMMINISTRATIVA TRA PULSANO, FAGGIANO E LIZ	0	-	-	-	-
R13	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI - LOC. ZAMMIELLO	0	-	-	-	-
R16	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - PORZIONI EXTRAURBANE SETTENTRIONALI ED ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	7	-4,7%	1,24%	785	0,0%
R2	SEZIONI CATASTALI B (S. DEMETRIO) E D - ISOLA AMMINISTRATIVA NORD-ORIENTALE	0	-	-	-	-
R5	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - PIANURA DI TARANTO (NUCLEI ISOLATI VICINI AL TERR. GROTTAGLIE)	0	-	-	-	-
ND		31	-	-	-	-
	TARANTO	1.761	1,6%	1,75%	1.076	-1,0%



Anno 2019-2020

PUGLIA



Il comune – Taranto

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Taranto

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B3	PERIPLO VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA...	200	7,1%	2,11%	1.299	0,5%
B4	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, PITAGORA-VIOLA, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	86	2,5%	1,95%	1.470	-0,3%
C2	CITTA VECCHIA	64	64,2%	1,57%	266	-1,2%
C4	PERIPLO VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, MAGNA GRECIA, VIRGILIO, LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA,...	382	-8,1%	1,64%	1.301	0,5%
C5	PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATUREI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA,...	148	-4,3%	1,88%	625	-2,2%
D7	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	251	-1,0%	1,65%	1.287	-0,5%
D8	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	84	-9,1%	1,26%	409	-6,2%
D9	QUARTIERE PAOLO VI	64	-23,3%	1,11%	887	-0,7%
E18	SEZIONE CATASTALE C - LOCALITA MORRONE (PARTE SUD, COSTIERA)	13	74,8%	2,47%	686	3,6%
E19	ABITATI SUBURBANI DI TALSANO- TRAMONTONE-SAN VITO-LAMA E LOCALITA' CIRCOSTANTI	375	-7,3%	1,83%	1.131	2,1%
E20	ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE - LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	2	-	1,64%	-	-
E21	ABITATO DI LIDO AZZURRO	1	-71,4%	0,26%	638	-1,5%
R11	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - LOCALITA ESTERNE ALLO ABITATO DI LIDO AZZURRO	0	-	-	-	-
R12	SEZIONE CATASTALE C (MORRONI - PARTE NORD) - PORZIONE NORD DELLA ISOLA AMMINISTRATIVA TRA PULSANO, FAGGIANO E LIZ	0	-	-	-	-
R13	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI - LOC. ZAMMIELLO	0	-	-	-	-
R16	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - PORZIONI EXTRAURBANE SETTENTRIONALI ED ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	7	4,9%	1,31%	785	0,0%
R2	SEZIONI CATASTALI B (S. DEMETRIO) E D - ISOLA AMMINISTRATIVA NORD-ORIENTALE	0	-	-	-	-
R5	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - PIANURA DI TARANTO (NUCLEI ISOLATI VICINI AL TERR. GROTTAGLIE)	0	-	-	-	-
	nd	27	-	-	-	-
	TARANTO	1.703	-3,3%	1,70%	1.079	0,2%



Di seguito la variazione zona per zona fino all'anno 2021 per l'edilizia Residenziale:

Quotazione media euro/mq Variazione %							
2010-2015	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
-14,00%	0,60%	-1,70%	-1,90%	0,30%	0,50%	0,50%	-15,70%
-14,00%	-1,30%	-1,40%	-0,30%	-1,30%	-2,50%	-0,30%	-21,10%
-14,00%	-3,90%	-1,20%	0,50%	0,50%	-1,70%	1,10%	-18,70%
-14,00%	4,10%	-0,70%	-1,20%	-1,20%	5,10%	2,00%	-5,90%
-14,00%	-13,30%	-0,80%	-2,20%	-2,20%	-2,50%	1,60%	-33,40%
-14,00%	-2,00%	-0,20%	-0,50%	-0,50%	-1,40%	-1,00%	-19,60%
-14,00%	-14,30%	-7,90%	-6,20%	-6,20%	-1,40%	2,70%	-47,30%
-14,00%	-2,00%	-0,20%	-0,50%	-0,50%	-1,40%	-1,00%	-19,60%
-14,00%	-2,00%	-0,20%	-0,50%	-0,50%	-1,40%	-1,00%	-19,60%
-14,00%	-2,00%	-0,20%	-0,50%	-0,50%	-1,40%	-1,00%	-19,60%
-14,00%	2,20%	0,30%	-0,70%	-0,70%	-8,40%	1,60%	-19,70%
-14,00%	-14,30%	-7,90%	-6,20%	-6,20%	-1,40%	2,70%	-47,30%
-14,00%	1,60%	-1,50%	2,10%	2,10%	1,20%	-1,80%	-10,30%
-14,00%	1,60%	-1,50%	2,10%	2,10%	1,20%	-1,80%	-10,30%
-14,00%	-4,30%	0,00%	-1,50%	-1,50%	-5,80%	0	-27,10%
-14,00%	1,60%	-1,50%	2,10%	2,10%	1,20%	-1,80%	-10,30%
-14,00%	-0,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-14,60%
-14,00%							-14,00%
-14,00%							-14,00%
-14,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-14,00%
-14,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-14,00%
						media	-19,81%



NON RESIDENZIALE

In analogia con il settore residenziale che registra un calo delle compravendite rispetto al 2010, anche il settore non residenziale che comprende il mercato del terziario, commerciale e produttivo mostra, nel 2011, qualche segnale di flessione, come dimostrano i dati a livello nazionale ricavati da “Rapporto Immobiliare anni dal 2012 al 2022 – Settore Commerciale, Terziario, Produttivo edito Dall’Agenzia del Territorio

Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale

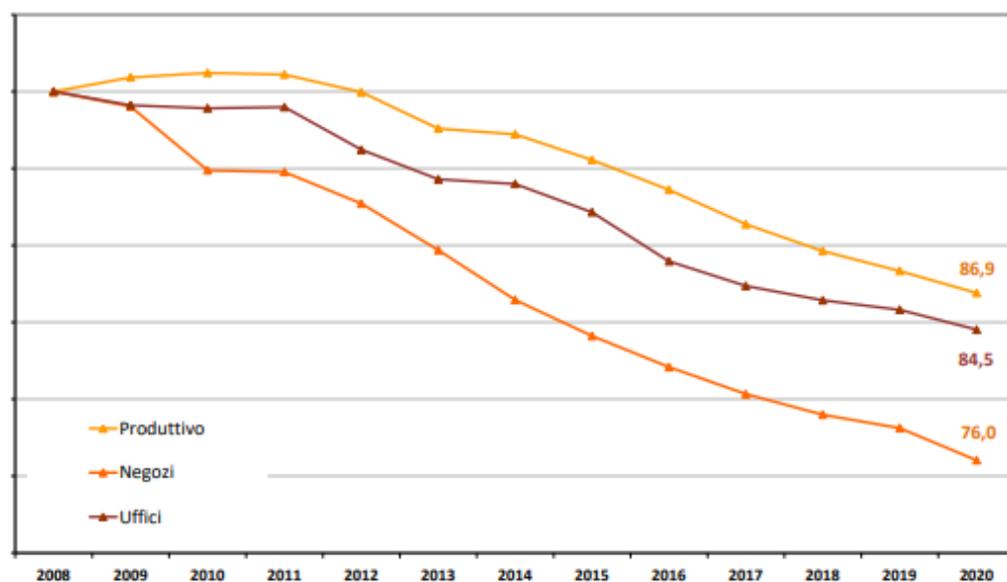
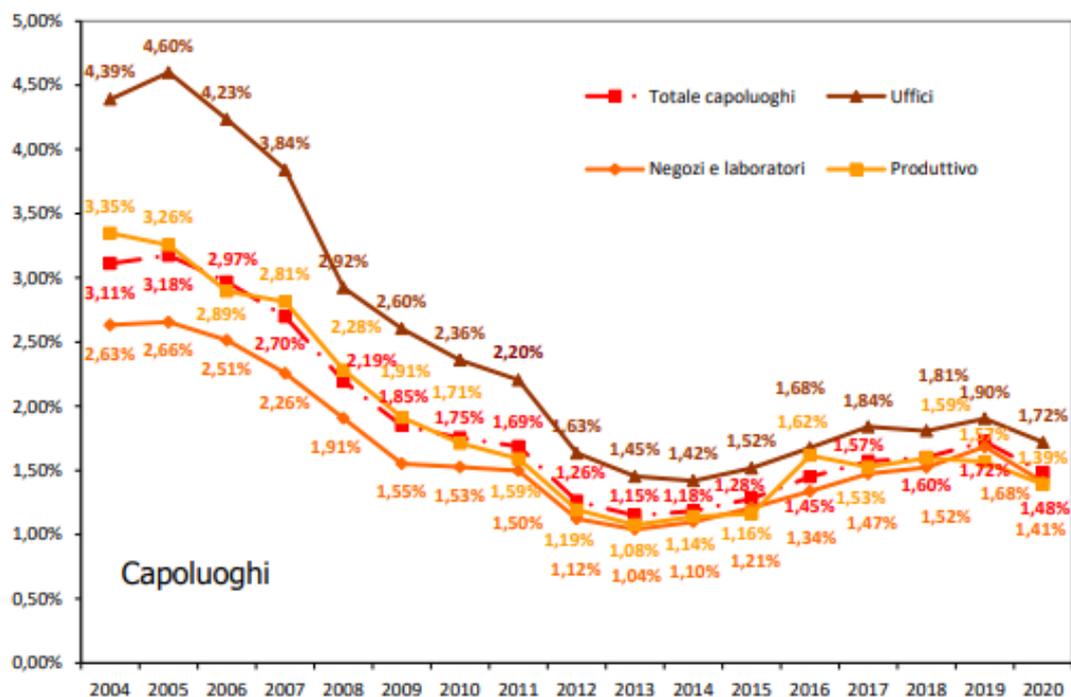
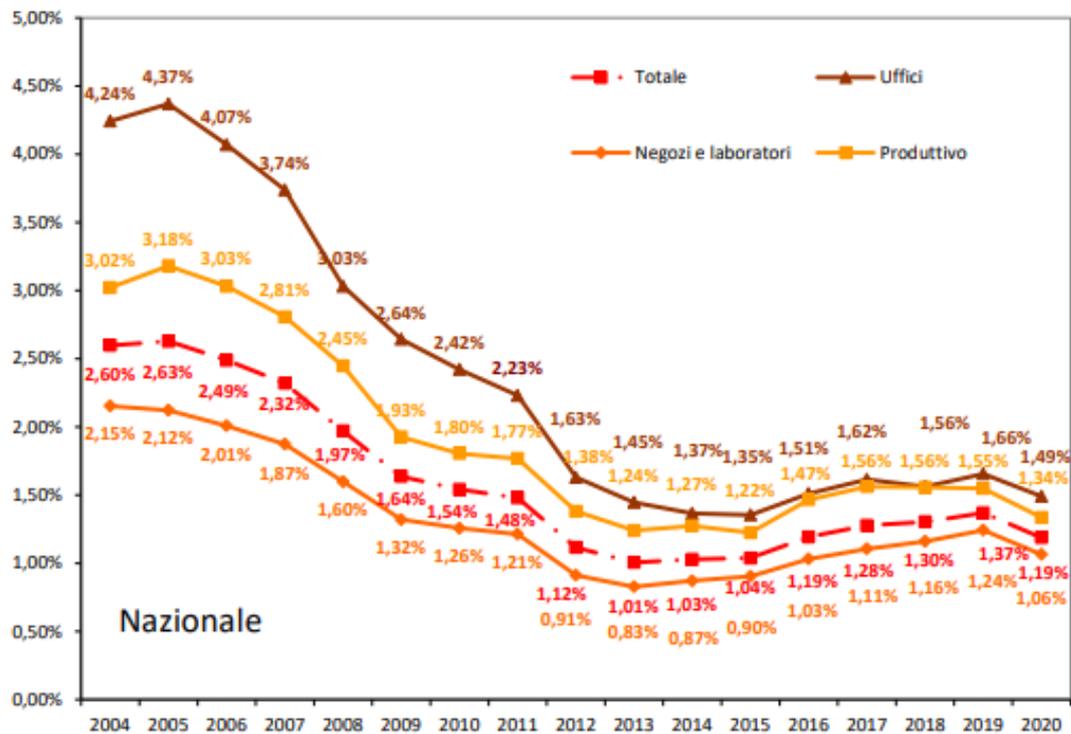




Figura 5: Andamento dell'IMI dal 2004 per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi





Di seguito le variazioni annuali dal 2011 al 2021 per i settori non residenziali quali uffici, negozi e capannoni.

Tabella 7: Quotazione media 2011 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media negozi 2011 (€/mq)	Var % 2011/2010	Quotazione media uffici 2011 (€/mq)	Var % 2011/2010	Quotazione media capannoni 2011 (€/mq)	Var % 2011/2010
Nord Est	1.783	0,0%	1.467	0,6%	530	0,0%
Nord Ovest	1.833	0,7%	1.611	0,1%	567	0,9%
Centro	2.402	-0,2%	2.016	0,5%	648	0,6%
Sud	1.602	-0,6%	1.338	0,0%	457	0,8%
Isole	1.436	1,0%	1.200	0,5%	441	0,8%
ITALIA	1.848	0,1%	1.564	0,3%	546	0,6%

Tabella 6: Quotazione media 2012 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Negozi 2012 (€/m ²)	Var % 2011/12	Quotazione media Uffici 2012 (€/m ²)	Var % 2011/12	Quotazione media Capannoni 2012 (€/m ²)	Var % 2011/12
Nord Est	1.776	-0,4%	1.429	-0,8%	525	-1,0%
Nord Ovest	1.784	-2,7%	1.559	-1,7%	561	-0,9%
Centro	2.354	-2,0%	1.978	-1,3%	641	-1,2%
Sud	1.564	-2,3%	1.281	-3,1%	453	-0,6%
Isole	1.390	-3,3%	1.179	-0,9%	441	-0,2%
ITALIA	1.808	-2,1%	1.520	-1,6%	540	-0,9%

Tabella 6: Quotazione media 2013 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Negozi 2013 (€/m ²)	Var % 2013/2012	Quotazione media Uffici 2013 (€/m ²)	Var % 2013/2012	Quotazione media Capannoni 2013 (€/m ²)	Var % 2013/2012
Nord Est	1.751	-1,4%	1.464	2,4%	511	-2,6%
Nord Ovest	1.733	-2,9%	1.526	-2,1%	555	-1,1%
Centro	2.266	-3,8%	1.905	-3,7%	618	-3,5%
Sud	1.494	-4,5%	1.231	-3,9%	435	-3,9%
Isole	1.356	-2,5%	1.164	-1,3%	438	-0,7%
ITALIA	1.749	-3,3%	1.490	-2,0%	527	-2,4%



Tabella 6: Quotazione media 2014 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Negozi 2014 (€/m ²)	Var % 2013/14	Quotazione media Uffici 2014 (€/m ²)	Var % 2013/14	Quotazione media Capannoni 2014 (€/m ²)	Var % 2013/14
Nord Est	1.711	-2,0%	1.457	-1,5%	503	-1,9%
Nord Ovest	1.725	-1,2%	1.541	-1,5%	551	-0,5%
Centro	2.074	-8,7%	1.849	-3,5%	623	-1,7%
Sud	1.447	-2,3%	1.209	-1,7%	431	-1,8%
Isole	1.352	-3,2%	1.166	-3,0%	443	-1,1%
ITALIA	1.686	-3,9%	1.485	-2,2%	525	-1,3%

Tabella 6: Quotazione media 2015 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2015 (€/m ²)	Var % 2014/15	Quotazione media Negozi 2015 (€/m ²)	Var % 2014/15	Quotazione media Capannoni 2015 (€/m ²)	Var % 2014/15
Nord Est	1.437	-1,8%	1.658	-3,1%	500	-0,7%
Nord Ovest	1.522	-1,1%	1.699	-1,5%	543	-1,5%
Centro	1.796	-3,6%	1.999	-3,6%	601	-3,5%
Sud	1.181	-1,6%	1.406	-2,8%	426	-1,1%
Isole	1.139	-1,9%	1.323	-2,1%	441	-0,3%
ITALIA	1.456	-2,0%	1.640	-2,7%	516	-1,7%

Tabella 6: Quotazione media 2016 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2016 (€/m ²)	Var % 2015/16	Quotazione media Negozi 2016 (€/m ²)	Var % 2015/16	Quotazione media Capannoni 2016 (€/m ²)	Var % 2015/16
Nord Est	1.385	-3,6%	1.639	-1,2%	488	-2,4%
Nord Ovest	1.480	-2,7%	1.674	-1,5%	533	-1,8%
Centro	1.713	-4,6%	1.899	-5,0%	581	-3,3%
Sud	1.143	-3,2%	1.385	-1,5%	421	-1,1%
Isole	1.111	-2,5%	1.306	-1,3%	439	-0,5%
ITALIA	1.406	-3,4%	1.601	-2,4%	506	-2,0%

Tabella 6: Quotazione media 2017 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2017 (€/m ²)	Var % 2016/17	Quotazione media Negozi 2017 (€/m ²)	Var % 2016/17	Quotazione media Produttivo 2017 (€/m ²)	Var % 2016/17
Nord Est	1.362	-0,9%	1.625	-0,8%	474	-3,0%
Nord Ovest	1.470	-0,8%	1.654	-1,2%	525	-1,6%
Centro	1.655	-3,3%	1.823	-4,0%	559	-3,8%
Sud	1.123	-1,6%	1.360	-1,8%	415	-1,4%
Isole	1.090	-1,9%	1.282	-1,8%	435	-0,9%
ITALIA	1.380	-1,6%	1.566	-2,1%	493	-2,4%



Tabella 6: Quotazione media 2018 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2018 (€/m ²)	Var % 2017/18	Quotazione media Negozi 2018 (€/m ²)	Var % 2017/18	Quotazione media Produttivo 2018 (€/m ²)	Var % 2017/18
Nord Est	1.356	-0,4%	1.617	-0,5%	465	-1,8%
Nord Ovest	1.472	0,2%	1.625	-1,8%	517	-1,5%
Centro	1.599	-3,3%	1.758	-3,5%	539	-3,6%
Sud	1.115	-0,7%	1.353	-0,5%	412	-0,8%
Isole	1.072	-1,6%	1.267	-1,2%	428	-1,6%
ITALIA	1.366	-1,1%	1.540	-1,7%	484	-1,9%

Tabella 6: Quotazione media 2019 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2019 (€/m ²)	Var % 2018/19	Quotazione media Negozi 2019 (€/m ²)	Var % 2018/19	Quotazione media Produttivo 2019 (€/m ²)	Var % 2018/19
Nord Ovest	1.503	2,1%	1.628	0,2%	510	-1,4%
Nord Est	1.343	-1,0%	1.599	-1,2%	459	-1,3%
Centro	1.552	-2,9%	1.711	-2,7%	527	-2,2%
Sud	1.100	-1,4%	1.344	-0,7%	408	-1,0%
Isole	1.059	-1,3%	1.252	-1,2%	423	-1,2%
ITALIA	1.356	-0,7%	1.523	-1,1%	477	-1,4%

Tabella 6: Quotazione media 2020 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2020 (€/m ²)	Var % 2020/19	Quotazione media Negozi 2020 (€/m ²)	Var % 2020/19	Quotazione media Capannoni 2020 (€/m ²)	Var % 2020/19
Nord Ovest	1.501	-0,1%	1.600	-1,7%	501	-1,8%
Nord Est	1.333	-0,8%	1.579	-1,2%	454	-1,2%
Centro	1.515	-2,4%	1.662	-2,9%	519	-1,5%
Sud	1.060	-3,7%	1.280	-4,8%	398	-2,5%
Isole	1.039	-1,9%	1.230	-1,8%	420	-0,8%
ITALIA	1.335	-1,5%	1.482	-2,7%	469	-1,6%



Tabella 6: Quotazione media 2021 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2021 (€/m ²)	Var % 2021/20	Quotazione media Negozi 2021 (€/m ²)	Var % 2021/20	Quotazione media Capannoni 2021 (€/m ²)	Var % 2021/19
Nord Ovest	1.524	1,5%	1.576	-1,5%	490	-2,3%
Nord Est	1.340	0,5%	1.556	-1,4%	452	-0,5%
Centro	1.463	-3,4%	1.592	-4,2%	503	-3,2%
Sud	1.052	-0,8%	1.249	-2,4%	395	-0,9%
Isole	1.022	-1,6%	1.186	-3,5%	414	-1,4%
ITALIA	1.329	-0,4%	1.444	-2,6%	461	-1,7%

L'analisi delle variazioni annuali ha condotto alla seguente variazione al 2021

Quotazione media NON RESIDENZIALE Variazione %												Destinazione
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
0,00%	-3,10%	-3,90%	-1,70%	-1,60%	-3,20%	-1,60%	-0,70%	-1,40%	3,70%	-0,80%	-14,30%	UFFICI
-0,60%	-2,30%	-4,50%	-2,30%	-2,80%	-1,50%	-1,80%	-0,50%	-0,70%	-4,80%	-2,40%	-24,20%	NEGOZI
0,80%	-1,60%	-3,90%	-1,80%	-1,10%	-1,10%	-1,40%	-0,80%	-1,00%	-2,50%	-0,90%	-15,30%	CAPANNONI

Per le zone destinate ad Attrezzature e Servizi, vista l'assenza di dati di mercato e viste le tipologie edilizie realizzabili e trattandosi di aree destinate a standard per la residenza si è scelto di seguire l'andamento delle variazioni per la residenza; per le zone destinate a Direzionale – Commerciale si è scelto di ponderare i dati per gli Uffici e i Capannoni (Variazione -19.25 %).



Appendice 2 – Analisi della normativa ambientale e paesaggistica

Nella presente appendice sono riportati gli estratti della normativa ambientale e paesaggistica enunciati nel par. 4.2 che hanno determinato i coefficienti di riduzione esposti nella relazione de quo.

PPTR - Beni Paesaggistici

"Componenti idrogeologiche"

TERRITORI COSTIERI e TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI art 45 co.2

NON sono ammissibili

...realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali

TERRITORI COSTIERI e TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI art 45 co.3

sono ammissibili

... realizzazione di aree a verde attrezzato;

...realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero,

...realizzazione di aree di sosta e parcheggio

FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI DELLE ACQUE PUBBLICHE art 46 co.2

NON sono ammissibili

...realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia

FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI DELLE ACQUE PUBBLICHE art 46 co.3

sono ammissibili

...realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero



"Componenti delle aree protette"

PARCHI E RISERVE art 71 co.2

Tutti gli interventi di edificazione, ove consentiti dai piani, dai regolamenti e dalle norme di salvaguardia provvisorie delle aree protette, e conformi con le presenti norme, devono essere realizzati garantendo il corretto inserimento paesaggistico e il rispetto delle tipologie tradizionali e degli equilibri ecosistemico-ambientali.

"Componenti botanico vegetazionali"

BOSCHI art 62 co.2

NON sono ammissibili

... nuova edificazione;

BOSCHI art 62 co.3

sono ammissibili

... realizzazione di aree di sosta e pic-nic nelle radure, senza interventi di impermeabilizzazione dei suoli;

ZONE UMIDE RAMSAR art.64 co.2

NON sono ammissibili

... nuova edificazione;

"Componenti culturali e insediative"

ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO art. 80 co.2

NON sono ammissibili

... realizzazione di nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio;



PPTR - Ulteriori contesti

"Componenti idrogeologiche"

RETICOLO IDROGRAFICO DI CONNESSIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE art.47 co.3

sono ammissibili

... realizzazione e ampliamento di attrezzature di facile amovibilità di piccole dimensioni per attività connesse al tempo libero;

SORGENTI art.48 co.2

NON sono ammissibili

... realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, ad eccezione delle opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali, alla messa in sicurezza delle aree o al miglioramento del deflusso delle acque, e strettamente legate alla tutela della sorgente;

"Componenti geomorfologiche"

VERSANTI art. 53 co.2

NON sono ammissibili

... realizzazione di nuclei insediativi che compromettano le caratteristiche morfologiche e la qualità paesaggistica dei luoghi;

LAME E GRAVINE art. 54 co.2

NON sono ammissibili

trasformazione profonda dei suoli, dissodamento o movimento di terra, e qualsiasi intervento che turbi gli equilibri idrogeologici o alteri il profilo del terreno;

GROTTE art. 55 co.2

NON sono ammissibili

... interventi di nuova edificazione;

GEOSITI – INGHIOTTITOI - CORDONI DUNARI art. 55 co. 2

NON sono ammissibili



... interventi di nuova edificazione;

"Componenti botanico vegetazionali"

AREE UMIDE art. 65 co.2

NON sono ammissibili

... nuova edificazione;

PRATI E PASCOLI NATURALI - FORMAZIONI ARBUSTIVE IN EVOLUZIONE NATURALE art. 66 co.2

NON sono ammissibili

... nuovi manufatti edilizi a carattere non agricolo;

AREA DI RISPETTO DEI BOSCHI art. 63 co.2

NON sono ammissibili

...nuova edificazione

AREA DI RISPETTO DEI BOSCHI art. 63 co.3

sono ammissibili

...b4) realizzazione di strutture facilmente rimovibili di piccole dimensioni per attività connesse al tempo libero, realizzate in materiali ecocompatibili, che non compromettano i caratteri dei luoghi, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, prevedendo idonee opere di mitigazione degli impatti;

...b5) realizzazione di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo. I manufatti consentiti dovranno essere realizzati preferibilmente in adiacenza alle strutture esistenti, e dovranno mantenere, recuperare o ripristinare tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;

"Componenti delle aree protette"

SITI DI RILEVANZA NATURALISTICA (ZPS-SIC-ZSC) art. 73 co.2

Tutti gli interventi di edificazione, ove consentiti, devono essere realizzati garantendo il corretto inserimento paesaggistico e nel rispetto delle tipologie tradizionali e degli equilibri ecosistemico-ambientali.



“Componenti culturali e insediative”

TESTIMONIANZE DELLA STRATIFICAZIONE INSEDIATIVA art. 81 co.2

NON sono ammissibili

... realizzazione di nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio;

TESTIMONIANZE DELLA STRATIFICAZIONE INSEDIATIVA art. 81 co.3

sono ammissibili

...b2) realizzazione di strutture facilmente rimovibili, connesse con la tutela e valorizzazione delle testimonianze della stratificazione;

...b5) realizzazione di annessi rustici e di altre strutture connesse alle attività agro-silvo-pastorali e ad altre attività di tipo abitativo e turistico-ricettivo. I manufatti consentiti dovranno essere realizzati preferibilmente in adiacenza alle strutture esistenti, essere dimensionalmente compatibili con le preesistenze e i caratteri del sito e dovranno garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici, evitando l’inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l’uso di tecnologie ecocompatibili.

AREA DI RISPETTO DELLE COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE art.82 co.2

NON sono ammissibili

realizzazione di nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio;

AREA DI RISPETTO DELLE COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE art.82 co.3

sono ammissibili

...b3) realizzazione di strutture facilmente rimovibili, connesse con la tutela e valorizzazione delle testimonianze della stratificazione;

...b7) realizzazione di annessi rustici e di altre strutture connesse alle attività agro-silvo-pastorali e ad altre attività di tipo abitativo e turistico-ricettivo. I manufatti consentiti dovranno essere realizzati preferibilmente in adiacenza alle strutture esistenti, essere dimensionalmente compatibili con le preesistenze e i caratteri del sito e dovranno garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino di



tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie ecocompatibili.

PAESAGGI RURALI art. 83 co.2

NON sono ammissibili

...ristrutturazione edilizia e nuova edificazione che non garantiscano il corretto inserimento paesaggistico, il rispetto delle tipologie edilizie e dei paesaggi agrari tradizionali, nonché gli equilibri ecosistemico-ambientali.

PAI - Pericolosità frane

Pericolosità geomorfologica molto elevata PG3 art. 13

1. Nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.G.3), ... sono esclusivamente consentiti:

- a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi ...;
- b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche ... ;
- d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico;
- e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture ... ;
- f) interventi sugli edifici esistenti

Pericolosità geomorfologica elevata PG2 art.14

1 Nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.G.2), oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, sono esclusivamente consentiti:

- a) gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti ... ;
- b) Ulteriori tipologie di intervento ... a condizione che venga dimostrata da uno studio geologico e geotecnico la compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità dell'area ovvero che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato... ;



Pericolosità geomorfologica PG1 art. 15

1. Nelle aree a pericolosità geomorfologica media e moderata (P.G.1) sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio purché l'intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze... .

PAI - Pericolosità inondazione

aree ad alta pericolosità idraulica AP art 7

1. Nelle aree ad alta probabilità di inondazione, oltre agli interventi di cui ai precedenti artt. 5 e 6 e con le modalità ivi previste, sono esclusivamente consentiti:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico esistenti ... ;
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture ... ;
- h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi



senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
i) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;

aree a media pericolosità idraulica MP art 8

1. Nelle aree a media probabilità di inondazione oltre agli interventi di cui ai precedenti artt. 5 e 6 e con le modalità ivi previste, sono esclusivamente consentiti:

- a) interventi di sistemazione idraulica ... ;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico esistenti ... ;
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture ... ;
- h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali ... ;
- i) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- j) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;



k) ulteriori tipologie di intervento a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica

aree a bassa pericolosità idraulica BP art 9

1. Nelle aree a bassa probabilità di inondazione sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale.
2. Per tutti gli interventi nelle aree di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata.

PAI – alveo fluviale in modellamento attivo e aree golenali art. 6

1. Al fine della salvaguardia dei corsi d'acqua, della limitazione del rischio idraulico e per consentire il libero deflusso delle acque, il PAI individua il reticolo idrografico in tutto il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino della Puglia, nonché l'insieme degli alvei fluviali in modellamento attivo e le aree golenali, ove vige il divieto assoluto di edificabilità ...

SIN - Sito di Interesse Nazionale

aree a terra art. 252 ter Dlgs 152/2006

1. Nei siti oggetto di bonifica, inclusi i siti di interesse nazionale, possono essere realizzati i progetti del Piano nazionale di ripresa e resilienza, interventi e opere richiesti dalla normativa sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, di manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e infrastrutture, compresi adeguamenti alle prescrizioni autorizzative, nonché opere lineari necessarie per l'esercizio di impianti e forniture di servizi e, più in generale, altre opere lineari di pubblico interesse, di sistemazione idraulica, di mitigazione del rischio idraulico, opere per la realizzazione di impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili e di sistemi di accumulo, esclusi gli impianti termoelettrici, fatti salvi i casi di riconversione da un combustibile fossile ad altra fonte meno inquinante o qualora l'installazione comporti una riduzione degli impatti ambientali rispetto all'assetto esistente, opere con le medesime connesse,



infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, nonché le tipologie di opere e interventi individuati con il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui all'articolo 7-bis, a condizione che detti interventi e opere siano realizzati secondo modalità e tecniche che non pregiudichino né interferiscano con l'esecuzione e il completamento della bonifica, né determinino rischi per la salute dei lavoratori e degli altri fruitori dell'area nel rispetto del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

PNR - MAR PICCOLO L.R. 30/2020

Art. 8 Misure di salvaguardia – co. 5

Fino all'approvazione del Piano sull'intero territorio del parco è vietato:

- a) realizzare nuove costruzioni;
- b) realizzare qualsiasi mutamento dell'utilizzazione dei terreni con destinazione diversa da quella agricola, fatte salve le normali operazioni connesse allo svolgimento delle attività agricole, forestali e pastorali nei terreni in coltivazione;
- c) realizzare nuove strade ed ampliare quelle esistenti se non in funzione delle attività agricole-forestali e pastorali ...

Il Responsabile della U.O.4
DIREZIONE URBANISTICA
Dott. Ing. Alessandro ZITO (*)

IL DIRIGENTE
DIREZIONE URBANISTICA
Dott. Arch. Cosimo NETTI (*)