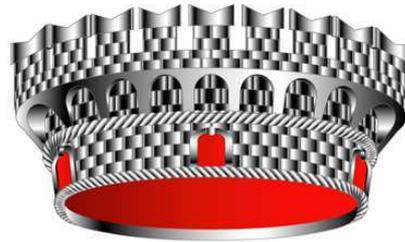




*oggetto*

prot. n. 2571/2010

## **Valutazione delle aree edificabili del Comune di Ortona**



**Direzione Regionale dell'Abruzzo – Ufficio Provinciale di Chieti**  
Viale Amendola, 62 – 66100 Chieti tel. 0871-401097 - up\_chieti@agenziaterritorio.it

*committente*

**COMUNE DI ORTONA (CH) - Codice Fiscale 00149620692**

Via Cavour, 24 - 66026 Ortona (CH) - tel. 085/90571



prot. n° 2571 del 02/08/2010

## **VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI ORTONA**

### **INDICE**

PREMESSA . . . . .	2
1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE. . . . .	2
1.2 DATI DA PIANO REGOLATORE COMUNALE. . . . .	3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI . . . . .	21
3. PROCEDURA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI . . . .	23
4. RIFERIMENTI DI MERCATO . . . . .	24
5. VALUTAZIONE. . . . .	26



## PREMESSA

Il Comune di Ortona, per consentire all'Ufficio Tributi una puntuale verifica dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili e procedere, all'occorrenza, all'accertamento dell'I.C.I. per le aree edificabili, con nota prot. 15632 del 28/07/2010 ha affidato a questa Agenzia del Territorio l'incarico di valutare le aree edificabili ricadenti nel comprensorio del proprio territorio comunale.

In base a quanto previsto nella Convenzione per servizi di valutazione tecnico-estimativa, stipulata in data 21/05/2010, prot. n. 1761, tra l'Agenzia del Territorio ed il predetto Ente, si redige la presente relazione per la determinazione della base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili per gli anni 2008-2009-2010, ai sensi del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni. L'art. 5, comma 5, del suddetto D.Lgs. stabilisce che, *"per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.

### **1. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**

La città di Ortona, posta su un promontorio costiero a 72 metri s.l.m., ha una popolazione di circa 23.500 abitanti, con una notevole concentrazione abitativa nelle frazioni rurali. Il territorio comunale è sempre stato caratterizzato da un discreto sviluppo dei borghi periferici che nel tempo hanno assunto un sempre maggior peso urbanistico, con un incremento abitativo complessivo che si è dimostrato più consistente del centro urbano.

Il nucleo cittadino risulta servito da adeguati collegamenti grazie ai quali sono facilmente raggiungibili le principali infrastrutture: la S.S. Adriatica n. 16, l'Autostrada A/14, la ferrovia dello Stato, la ferrovia Sangritana, la S.S. Ortona-Orsogna ed il bacino portuale.

La morfologia del territorio comunale, contraddistinto da un sistema di valli



poste trasversalmente alla fascia costiera, che terminano su un altopiano prevalentemente perpendicolare al mare, ha in buona misura salvaguardato l'incontrollata espansione edilizia lungo il litorale, tipica dei comuni limitrofi.

## 1.2 DATI DA PIANO REGOLATORE COMUNALE

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Ortona è rappresentato dal Nuovo Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 37 del 21/12/2007.

Le Norme Tecniche di Attuazione riportano le seguenti disposizioni:

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Capitolo I Aspetti generali (dall'art. 1, all'art. 8): principi ed obiettivi del piano; elaborati e struttura del piano; disciplina urbanistica; parametri urbanistici e ambientali; parametri edilizi ambientali; regimi d'uso; regimi d'intervento urbanistico ed edilizio; modalità di attuazione, perequazione urbanistica.

### TITOLO II SISTEMA AMBIENTALE – SOSTENIBILITA'

- Capitolo I Aspetti generali (dall'art. 9, all'art. 17): bilanci ambientali; studio di compatibilità ambientale; corsi d'acqua; detrattori ambientali; aree e beni archeologici; ambiti interessati da fenomeni di dissesto o esondazione; dotazione minima di parcheggi privati; aree di raccolta dei rifiuti urbani; disciplina sull'inquinamento acustico.
- Capitolo II Ambiti naturali (dall'art. 18, all'art. 20): componenti e criteri generali; corridoi ecologici - parco territoriale; zona di conservazione parziale.
- Capitolo III Servizi e attrezzature per la mobilità ed attrezzature tecnologiche (dall'art. 21, all'art. 24): servizi ed infrastrutture per la mobilità; servizi ed infrastrutture ferroviarie; impianti ed attrezzature per la mobilità; attrezzature tecnologiche.

### TITOLO III SISTEMA AMBIENTALE – SOSTENIBILITA'

- Capitolo I Aspetti generali: - Art. 25 – componenti del sistema.
- Capitolo II attrezzature ed impianti misti:



- Art. 26 Zona FM – Aree a destinazione d’uso mista: norme generali
- Art. 27 Zona FM1 – Piazza del Municipio e Largo Plebiscito, Piazza San Francesco
- Art. 28 Zona FM2 – Piazza Porta Caldari
- Art. 29 Zona FM3 – Campus Scolastico
- Art. 30 Zona FM4 – Piazza San Giuseppe
- Art. 31 Zona FM5 – complesso Sant’Anna e Teatro Vittoria
- Art. 32 Zona FM6 – complesso dei Salesiani di Don Bosco
- Art. 33 Zona FM7 – complesso Fonte Grande – Santa Liberata
- Art. 34 Zona FM8 – attrezzature di livello territoriale
- Art. 35 Zona FM9 – ex mattatoio
- Art. 36 Zona FM10 – Zona Faro, Rione Marina

- Capitolo III attrezzature ed impianti di interesse generale e di ambito:
  - Art. 37 Zona F – Attrezzature ed impianti di interesse generale
  - Art. 38 Zona F1 – Parco Urbano
  - Art. 39 Zona F2 – Porto Commerciale Industriale
  - Art. 40 Zona F3 – Parco ferroviario FF.SS., Sangritana
  - Art. 41 Zona F4 – Aree cimiteriali
  - Art. 42 Zona F5 – Aree per l’ordine pubblico e la sicurezza
  - Art. 43 Zona F6 – Attrezzature sanitarie assistenziali e sociali
  - Art. 44 Zona F7 – Attrezzature turistiche
  - Art. 45 Zona F8 – Impianti ed attrezzature sportive pubbliche o private
  - Art. 46 Zona F9 – Attività ricettive all’aria aperta
  - Art. 47 Zona F10 – Verde, servizi ed attrezzature di ambito

#### **TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO E AGRICOLO**

- Capitolo I Ambiti di conservazione e risanamento - A -:
  - Art. 48 – Criteri generali
  - Art. 49 – Sub Ambito A1
  - Art. 50 – Sub Ambito A2
- Capitolo II Ambiti di trasformazione e completamento - B -:
  - Art. 51 – Criteri generali
  - Art. 52 – Sub ambito B1
  - Art. 53 – Sub ambito B2
  - Art. 54 – Sub ambito B3
  - Art. 55 – Sub ambito B4



- Art. 56 – Sub ambito B5 – Fonte Grande S. Liberata
- Capitolo III Ambiti di nuovo impianto:
  - Art. 57 – Ambiti produttivi - D -
  - Art. 58 – Ambiti insediativi - C -
  - Art. 59 – Sub ambito C1
  - Art. 60 – Sub ambito C2
  - Art. 61 – Sub ambito C3
- Capitolo IV Ambiti Agricoli (dall’art. 62, all’art. 66): componenti e criteri generali; sub ambito E1 - trasformazione parziale; sub ambito E2 - trasformabilità mirata; sub ambito E3 - agricola normale; edifici abbandonati o non più necessari per la conduzione del fondo.
  - Art. 67 – Borghi agricoli – zona B -

**TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO E AGRICOLO**

- Art. 68 – Norme transitorie e finali
- Art. 69 – Disciplina degli insediamenti commerciali LR 62/99
- Art. 70 – Emendamento n. 10 allegato B alla delibera del consiglio Comunale n. 37 del 21-12-2007

Di seguito si riportano le schede riassuntive delle zone edificabili del P.R.G. oggetto di valutazione:

SUB AMBITO  <b>A1</b>	<b>AMBITI DI CONSERVAZIONE E RISANAMENTO</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Riguarda la parte più antica del tessuto urbano di Terravecchia che presenta caratteristiche di valore storico-architettonico.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
Sono consentiti interventi tendenti al recupero ad alla valorizzazione storico-architettonica dell'intera area da realizzare secondo specifici progetti a ciò finalizzati.	
Il sub ambito si attua per mezzo del Piano Particolareggiato del centro Storico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 119 del 11 dicembre 2003.	
Le zone S. Francesco e Torre Baglioni si attuano in conformità ai relativi Piani di Recupero Urbano vigenti.	



SUB AMBITO <b>A2</b>	<b>AMBITI DI CONSERVAZIONE E RISANAMENTO</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
<p>Riguarda il primo ampliamento del nucleo storico di Terranova che presenta caratteristiche di valore storico-architettonico. Comprende la zona di Corso Vittorio Emanuele fino al margine verso il porto e località Terranova. La finalità è quella di recuperare il quartiere, nella sua struttura fisico-morfologica e nella ridefinizione del suo ruolo all'interno dell'attuale contesto urbano.</p>	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
<p>- abitazioni residenziali, residence, pensioni e affittacamere; - esercizi commerciali al dettaglio di vicinato; - pubblici esercizi; - terziario diffuso; - artigianato di servizio alla famiglia; - attività culturali e per l'istruzione; - banche, sportelli bancari, uffici postali, uffici pubblici; - attrezzature socio - sanitarie; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - complessi direzionali, alberghi e motel, centri congressuali.</p>	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
<p>Gli interventi sono volti alla tutela e conservazione della sua forma urbana ed attraverso politiche di sviluppo sostenibile volte all'incentivazione delle attività ed usi compatibili con la qualità dell'ambiente urbano e i luoghi identificativi. L'edificazione avverrà mediante intervento diretto con permesso a costruire o D.I.A. convenzionato in conformità alle indicazioni contenute nelle "schede d'ambito per ogni isolato". Si applicano, in quanto compatibili, le norme disciplinate dall'art. 5 - regole generali per le trasformazioni, art. 8 - Definizione del regime d'intervento e art. 18 - spazi Urbani del vigente Piano particolareggiato di Terravecchia.</p>	

SUB AMBITO <b>B1</b>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
<p>Riguarda il tessuto urbano di più recente costruzione totalmente o parzialmente edificato</p>	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
<p>- abitazioni residenziali, residence, pensioni e affittacamere; - esercizi commerciali al dettaglio, media distribuzione di vendita; - commercio all'ingrosso; - pubblici esercizi; - terziario diffuso; - artigianato di servizio alla famiglia; - artigianato di servizio all'auto e alla nautica; - attività culturali e per l'istruzione; - banche, sportelli bancari, uffici postali, uffici pubblici; - attrezzature socio - sanitarie; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - complessi direzionali, alberghi e motel, centri congressuali.</p>	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
<p>L'edificazione è consentita direttamente attraverso il rilascio di permesso a costruire o D.I.A. nel rispetto dei seguenti indici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Iuf</b>: 1,00 mq/mq</li> <li>- <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5</li> <li>- <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5, o a confine nel caso di pareti non finestate</li> <li>- Distacco dalle strade e tra fabbricati, qualora siano interposte strade destinate a traffico veicolare secondo allineamento di PRG</li> </ul> <p>E' consentita l'edificazione attraverso il rilascio del permesso a costruire convenzionato, con l'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria del mq/mq 0,67 (fino ad un massimo di 1,67) previo: - cessione ed infrastrutturazione del 15% del lotto di pertinenze e comunque proporzionalmente all'incremento, anche in riferimento allo stato esistente; - progettazione definitiva delle aree da cedere ed infrastrutturale e relativo piano volumetrico esteso all'intero intervento; - intervento esteso almeno ad una unità edilizia; - schema di convenzione.</p>	



SUB AMBITO <b>B2</b>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Riguarda il tessuto urbano di più recente costruzione totalmente o parzialmente edificato	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- abitazioni residenziali, residence, pensioni e affittacamere; - esercizi commerciali al dettaglio, media distribuzione di vendita; - commercio all'ingrosso; - pubblici esercizi; - terziario diffuso; - artigianato di servizio alla famiglia; - artigianato di servizio all'auto e alla nautica; - attività culturali e per l'istruzione; - banche, sportelli bancari, uffici postali, uffici pubblici; - attrezzature socio - sanitarie; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - complessi direzionali, alberghi e motel, centri congressuali.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
L'edificazione è consentita direttamente attraverso il rilascio di permesso a costruire o D.I.A. nel rispetto dei seguenti indici: - <b>Iuf</b> : 1,00 mq/mq - <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5 - <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5, o a confine nel caso di pareti non finestate - Distacco dalle strade e tra fabbricati, qualora siano interposte strade destinate a traffico veicolare secondo allineamento di PRG	

SUB AMBITO <b>B3</b>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Riguarda il tessuto urbano di più recente costruzione totalmente o parzialmente edificato	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- abitazioni residenziali, residence, pensioni e affittacamere; - esercizi commerciali al dettaglio, media distribuzione di vendita; - commercio all'ingrosso; - pubblici esercizi; - terziario diffuso; - artigianato di servizio alla famiglia; - artigianato di servizio all'auto e alla nautica; - attività culturali e per l'istruzione; - banche, sportelli bancari, uffici postali, uffici pubblici; - attrezzature socio - sanitarie; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - complessi direzionali, alberghi e motel, centri congressuali	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
L'edificazione è consentita direttamente attraverso il rilascio di permesso a costruire o D.I.A. nel rispetto dei seguenti indici: - <b>Iuf</b> : 0,50 mq/mq - <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5 - <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5, o a confine nel caso di pareti non finestate - Distacco dalle strade e tra fabbricati, qualora siano interposte strade destinate a traffico veicolare secondo allineamento di PRG	



SUB AMBITO  <b>B4</b>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Riguarda il tessuto urbano di più recente costruzione totalmente o parzialmente edificato	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- abitazioni residenziali, residence, pensioni e affittacamere; - esercizi commerciali al dettaglio, media distribuzione di vendita; - commercio all'ingrosso; - pubblici esercizi; - terziario diffuso; - artigianato di servizio alla famiglia; - artigianato di servizio all'auto e alla nautica; - attività culturali e per l'istruzione; - banche, sportelli bancari, uffici postali, uffici pubblici; - attrezzature socio - sanitarie; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - complessi direzionali, alberghi e motel, centri congressuali.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
L'edificazione è consentita direttamente attraverso il rilascio di permesso a costruire o D.I.A. nel rispetto dei seguenti indici: - <b>Iuf</b> : 0,33 mq/mq - <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5 - <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5 - Distacco dalle strade e tra fabbricati, qualora siano interposte strade destinate a traffico veicolare secondo allineamento di PRG	

SUB AMBITO  <b>B - "BORGHI AGRICOLI"</b>	<b>AMBITI AGRICOLI (BORGHI AGRICOLI)</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Agglomerati urbani di fatto costituitisi nel tempo all'interno del Sistema Ambientale Agricolo	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- abitazioni residenziali, residence, pensioni e affittacamere; - turistiche di campagna (Bed & Breakfast); - esercizi commerciali al dettaglio di vicinato; - pubblici esercizi; - terziario diffuso; - artigianato di servizio alla famiglia; - artigianato di servizio all'auto e alla nautica; - attività culturali e per l'istruzione; - banche, sportelli bancari, uffici postali, uffici pubblici; - attrezzature socio assistenziali - sanitarie; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
L'edificazione avverrà mediante singoli permessi a costruire o D.I.A. nel rispetto dei seguenti parametri: a) Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,50 b) Altezza massima m 10,50 c) Dc come stabilito dall'art. 5, o a confine nel caso si tratti di pareti non finestrate d) Distacco dalle strade: m 7,00 o in allineamento con gli edifici confinanti nel caso di costruzioni in aderenza e) Parcheggi pubblici e verde (escluso la sola residenza) minimo 10% della ST f) Superficie permeabile dei suoli minimo 50% della ST g) Densità arborea minimo 2	
I permessi a costruire e le D.I.A. dovranno contenere una specifica convenzione, per la realizzazione e cessione a cura del richiedente, delle opere di urbanizzazione primarie mancanti. E' consentita nei Borghi agricoli - Zona B, la costruzione a confine nel caso che si tratti di pareti non finestrate. I parcheggi pubblici ed il verde per gli esercizi di vicinato, terziario, culturale, svago, ristoro e ricettività, piccole attività artigianali, dovranno essere reperiti sul fronte strada.	



SUB AMBITO <b>C1</b>	<b>AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (INSEDIATIVI)</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Sono destinati all'espansione della città e delle frazioni o a nuovi insediamenti per la residenza turistica.	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- abitazioni residenziali, residence, pensioni e affittacamere; - esercizi commerciali al dettaglio; - pubblici esercizi; - terziario diffuso; - artigianato di servizio alla famiglia; - artigianato di servizio all'auto e alla nautica; - attività culturali e per l'istruzione; - banche, sportelli bancari, uffici postali, uffici pubblici; - attrezzature socio - sanitarie; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - alberghi e motel.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
L'edificazione è subordinata alla costituzione di comparti edificatori con permesso a costruire o D.I.A. convenzionato, secondo le schede di comparto relative.	
I comparti edificatori sono normati dai seguenti indici:	
- Indice di utilizzazione territoriale mq/Ha 3.400	
- <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5	
- <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5	
Nella zona di Villa Caldari, individuata in cartografia, è stata localizzata un'area destinata all'edilizia Economica e Popolare disciplinata dal vigente Piano Particolareggiato.	

SUB AMBITO <b>C2</b>	<b>AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (INSEDIATIVI)</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Sono destinati all'espansione della città e delle frazioni o a nuovi insediamenti per la residenza turistica.	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- abitazioni residenziali, residence, pensioni e affittacamere; - esercizi commerciali al dettaglio; - pubblici esercizi; - terziario diffuso; - artigianato di servizio alla famiglia; - artigianato di servizio all'auto e alla nautica; - attività culturali e per l'istruzione; - banche, sportelli bancari, uffici postali, uffici pubblici; - attrezzature socio - sanitarie; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - alberghi e motel.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
L'edificazione è subordinata alla costituzione di comparti edificatori con permesso a costruire o D.I.A. convenzionato, secondo le schede di comparto relative.	
I comparti edificatori sono normati dai seguenti indici:	
- Indice di utilizzazione territoriale mq/Ha 1.700	
- <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5	
- <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5	



SUB AMBITO <b>C3</b>	<b>AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (INSEDIATIVI)</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Sono destinati all'espansione della città e delle frazioni o a nuovi insediamenti per la residenza turistica.	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- abitazioni residenziali, residence, pensioni e affittacamere; - esercizi commerciali al dettaglio; - pubblici esercizi; - terziario diffuso; - artigianato di servizio alla famiglia; - artigianato di servizio all'auto e alla nautica; - attività culturali e per l'istruzione; - banche, sportelli bancari, uffici postali, uffici pubblici; - attrezzature socio - sanitarie; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - alberghi e motel.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
L'edificazione è subordinata alla costituzione di comparti edificatori, o sub comparti approvati con D.G.M., con permesso a costruire o D.I.A. convenzionato, secondo le schede di comparto relative. I comparti edificatori o sub comparti sono normati dai seguenti indici: - Indice di utilizzazione territoriale mq/Ha 850 - <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5 - <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5	

SUB AMBITO <b>D1</b>	<b>AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (PRODUTTIVI)</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Sono destinati ad insediamenti di carattere industriale.	
<b>INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E FINALITA'</b>	
- L'area industriale ASI Val Pescara nella zona Cucullo - Caldari Stazione, la quale attuazione si rimanda al P.T. del Consorzio Industriale Val Pescara; - L'area dei depositi costieri Agip. I parametri edilizi, la qualità architettonica e le destinazioni saranno determinati dai progetti approvati dagli organi competenti e dal Consiglio Comunale. I progetti dovranno tendere prioritariamente alla rimozione delle strutture ed impianti dimessi, al recupero ed ottimizzazione delle strutture esistenti, al contenimento degli impatti con interventi di mitigazione e/o ricomposizione del paesaggio.	



SUB AMBITO <b>D2 - a</b>	<b>AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (PRODUTTIVI)</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Sono destinati ad insediamenti di carattere artigianale.	
<b>INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO</b>	
La zona artigianale in località Tamarete, Casone si attua per mezzo del P.I.P., approvato con D.G.R. n° 7739 del 7 ottobre 1982 e variante con D.C.C. n° 27 del 30 gennaio 1989.	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
Sia per gli insediamenti esistenti che per i nuovi le destinazioni d'uso compatibili sono: - esercizi commerciali; - commercio all'ingrosso; - terziario diffuso; - artigianato di servizio alla famiglia; - artigianato di servizio all'auto e alla nautica; - complessi direzionali; - artigianato produttivo e p.m.i. ad esclusione dell'area individuata con le schede comparto S.Liberata D2; - depositi e magazzini.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
Sia agli insediamenti esistenti che ai nuovi si applicano i seguenti parametri: - <b>Sc</b> 40% - <b>Hmax</b> = 10,5 m (escluse le strutture tecnologiche) - Distanze dai confini 10 m	

SUB AMBITO <b>D2 - b</b>	<b>AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (PRODUTTIVI)</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Sono destinati ad insediamenti di carattere artigianale.	
<b>INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO</b>	
La zona artigianale Villa Caldari, ampliamento in località Tamarete, Casone, a confine con l'area industriale ASI Val Pescara 3 e le altre zone artigianali	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
Sia per gli insediamenti esistenti che per i nuovi le destinazioni d'uso compatibili sono: - esercizi commerciali; - commercio all'ingrosso; - terziario diffuso; - artigianato di servizio alla famiglia; - artigianato di servizio all'auto e alla nautica; - complessi direzionali; - artigianato produttivo e p.m.i. ad esclusione dell'area individuata con le schede comparto S.Liberata D2; - depositi e magazzini.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
Si attua per mezzo di comparti edificatori con permesso a costruire o D.I.A. convenzionato. Sia agli insediamenti esistenti che ai nuovi si applicano i seguenti parametri: - <b>Sc</b> 40% - <b>Hmax</b> = 10,5 m (escluse le strutture tecnologiche) - Distanze dai confini 10 m	



SUB AMBITO <b>D2 - c</b>	<b>AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (PRODUTTIVI)</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Sono destinati ad insediamenti di carattere artigianale.	
<b>INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO</b>	
La zona posta sulla provinciale Marrucina, interposta tra il kartodromo ed il bivio con Villa Iubatti	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
Sia per gli insediamenti esistenti che per i nuovi le destinazioni d'uso compatibili sono: - esercizi commerciali; - commercio all'ingrosso; - terziario diffuso; - complessi direzionali; - artigianato di servizio alla famiglia; - artigianato di servizio all'auto e alla nautica.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
Si attua per mezzo di comparti edificatori con permesso a costruire o D.I.A. convenzionato. Sia agli insediamenti esistenti che ai nuovi si applicano i seguenti parametri: - <b>Sc</b> 40% - <b>Hmax</b> = 10,5 m (escluse le strutture tecnologiche) - Distanze dai confini 10 m	

SUB AMBITO <b>D3</b>	<b>AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (PRODUTTIVI)</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Sono destinati ad insediamenti di carattere commerciale.	
<b>INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO</b>	
Zona per insediamenti di carattere commerciale (comprende l'attuato piano commerciale approvato con D.C.C. n° 84 del 28 aprile 1992 e n° 52 del 12 luglio 2001).	



SUB AMBITO <b>F3</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "PARCO FERROVIARIO FF.SS. E SANGRITANA"</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Tali aree unitamente a quelle comprese nelle zone FM sono destinate alle attrezzature o servizi a scala comunale e territoriale e sono così individuate. Con lo spostamento della stazione, previsto dalla FF.SS., e la dismissione del tracciato ferroviario e delle relative infrastrutture e della Ferrovia Adriatico Sangritana s.p.a. si dovranno creare parchi urbani attrezzati e centri direzionali a servizio della Città e del Porto.	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- abitazioni residenziali, residence, pensioni e affittacamere; - pubblici esercizi; - terziario diffuso; - attività culturali e per l'istruzione; - banche, sportelli bancari, uffici postali, uffici pubblici; - attrezzature socio assistenziali - sanitarie; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - complessi direzionali; - centri congressuali.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
L'edificazione, da concentrare nell'area nei pressi del quartiere San Giuseppe, avverrà mediante intervento per comparti edificatori con permesso a costruire o D.I.A. convenzionato, con l'obbligo di cessione ed infrastrutturazione delle aree da destinare a verde attrezzato, parcheggi. - <b>Su</b> complessiva mq 5.000,00 - <b>Hmax</b> = m 9,50	

SUB AMBITO <b>F5</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "AREE PER L'ORDINE PUBBLICO E LA SICUREZZA"</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia stradale, della Finanza, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, Capitaneria di Porto, della Protezione Civile, Palazzo di Giustizia, Dogana e Guardie Giurate	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
Nel caso di edifici e di impianti di proprietà pubblica, i parametri edilizi sono determinati dal progetto approvato dagli organi competenti, fermo restando la superficie delle aree individuate sulle tavole di PRG. Nel caso di edifici privati è consentito l'intervento diretto per la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione, con aumenti della superficie non superiori al 20%	



SUB AMBITO <b>F6</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTREZZATURE SANITARIE, ASSISTENZIALI E SOCIALI"</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Sono le aree individuate nella tavola di PRG che interessano: la casa di riposo, l'area ospedaliera, Soggiorno proposta, ex ospedaletto, San martino per ricovero e assistenza veterinaria.	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- attrezzature e servizi di carattere sanitario, assistenziale e sociale, sia di iniziativa pubblica che privata.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
L'edificazione avverrà mediante singoli permessi a costruire o D.I.A. nel rispetto dei seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Iut</b> 0,80 mq/mq</li> <li>- <b>Hmax</b> = 10,50 m</li> <li>- <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5</li> <li>- <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5</li> <li>- Distacco dalle strade: fasce di rispetto stradale</li> <li>- Parcheggi pubblici e verde: minimo 10% della ST</li> <li>- Superficie permeabile dei suoli: minimo 40% della ST</li> <li>- Densità arborea: minimo 2</li> </ul> <p>I permessi a costruire e le D.I.A. dovranno contenere una specifica convenzione, per la realizzazione e cessione a cura del richiedente, delle opere di urbanizzazione primarie mancanti.</p> <p>Nel caso di edifici e di impianti di proprietà pubblica, i parametri edilizia sono determinati dal progetto approvato dagli organi competenti, fermo restando la superficie delle aree individuate sulle tavole di PRG.</p>	

SUB AMBITO <b>F7.1</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTREZZATURE TURISTICHE"</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Nelle tavole di PRG è delimitato l'ambito costiero da sottoporre: a) a strumento attuativo di iniziativa pubblica; b) a comparti edificatori di natura privata; c) a permesso a costruire o D.I.A. convenzionato; d) a permesso a costruire o D.I.A. Per la parte riguardante il demanio marittimo la pianificazione attuativa dovrà essere conforme al vigente PDM Regionale e tener conto delle seguenti indicazioni: a) dalla spiaggia dei Saraceni fino al Comune di San Vito: collegamento sul percorso che la FF.SS. dismetterà quando sarà pronta la nuova linea ferroviaria Pescara-Foggia; b) per migliorare la sicurezza sulla costa e sulle spiagge, il Piano spiaggia individuerà specifiche aree per alaggio e ricovero natanti di piccolo cabotaggio; c) nella zona tra Lido Riccio e fiume Aridi concessioni balneari per la sola posa ombrelloni; d) Nei pressi della foce del fiume Anelli il parco dunale; e) la parte retrostante il demanio marittimo si attuaione per mezzo di piano attuativo di iniziativa pubblica.	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- commercio di vicinato; - pubblici esercizi; - terziario diffuso; - artigianato per la famiglia; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - discoteche; - stabilimenti balneari.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Iut</b>: 0,40 mq/mq</li> <li>- <b>Hmax</b> = 5,50 m</li> <li>- <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5</li> <li>- <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5</li> <li>- Distacco dal Demanio Marittimo m 5,00</li> <li>- obbligo di lasciare un corridoio per il libero transito al Demanio Marittimo a carico di entrambi in confinati per m 2,50 ciascuno.</li> </ul>	



SUB AMBITO <b>F7.2</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTREZZATURE TURISTICHE"</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Nelle tavole di PRG è delimitato l'ambito costiero da sottoporre: a) a strumento attuativo di iniziativa pubblica; b) a comparti edificatori di natura privata; c) a permesso a costruire o D.I.A. convenzionato; d) a permesso a costruire o D.I.A. - Zona delle Fornaci.	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- attività fieristiche; - pubblici esercizi; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - discoteche, attrezzature per musica di massa e multisale; - complessi direzionali; - alberghi e motel; - strutture ricettive all'aria aperta; - centri congressuali.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
Comparto/i edificatorio con programma Integrato di intervento di iniziativa privata. - <b>Iut</b> : 0,25 mq/mq - <b>Hmax</b> = 9,50 m - <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5 - <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5 - Distacco dal Demanio Marittimo m 5,00 Dalla volumetria realizzabile il 50% circa dovrà essere destinato ad alberghi ed attrezzature di uso pubblico.	

SUB AMBITO <b>F7.3</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTREZZATURE TURISTICHE"</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Nelle tavole di PRG è delimitato l'ambito costiero da sottoporre: a) a strumento attuativo di iniziativa pubblica; b) a comparti edificatori di natura privata; c) a permesso a costruire o D.I.A. convenzionato; d) a permesso a costruire o D.I.A. Zona tra Lido Riccio e fiume Arielli nella fascia compresa tra la ferrovia e l'arenile, delimitata a sud dall'hotel Katia e a nord dal fiume Arielli.	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- commercio di vicinato; - pubblici esercizi; - terziario diffuso; - artigianato per la famiglia; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - discoteche; - stabilimenti balneari.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
Comparti edificatori con permesso a costruire o D.I.A. convenzionato. - <b>Iut</b> : 0,40 mq/mq - <b>Hmax</b> = 5,50 m - <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5 - <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5 - Distacco dal Demanio Marittimo m 5,00 - obbligo di lasciare un corridoio per il libero transito al Demanio Marittimo a carico di entrambi in confinati per m 2,50 ciascuno.	



SUB AMBITO <b>F7.4</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTREZZATURE TURISTICHE"</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
<p>NELLE TAVOLE DI PRG È DELIMITATO L'AMBITO COSTIERO DA SOTTOPORRE: A) A STRUMENTO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA; B) A COMPARTI EDIFICATORI DI NATURA PRIVATA; C) A PERMESSO A COSTRUIRE O D.I.A. CONVENZIONATO; D) A PERMESSO A COSTRUIRE O D.I.A. E' LA ZONA ALBERGHIERA DI LIDO RICCIO.</p>	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
<p>- RESIDENCE, PENSIONI E AFFITTACAMERE; - COMMERCIO DI VICINATO; - PUBBLICI ESERCIZI; - BANCHE, SPORTELLI BANCARI, UFFICI POSTALI, UFFICI PUBBLICI; - ATTREZZATURE SOCIO ASSISTENZIALI - SANITARIE; - ATTREZZATURE PER TEMPO LIBERO, SPORT, SPETTACOLO IN GENERE; - DISCOTEQUE, ATTREZZATURE PER MUSICA DI MASSA E MULTISALE; - ALBERGHI E MOTEL;</p>	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
<p>PERMESSO A COSTRUIRE O D.I.A. CONVENZIONATO. - LOTTO MINIMO MQ 500 - <b>Iut</b>: 1,00 MQ/MQ - <b>HMAX</b> = 10,00 M - <b>Df</b> COME STABILITO DALL'ART. 5 - <b>Dc</b> COME STABILITO DALL'ART. 5 - DISTACCO DALLE STRADE M 10,00 - DISTACCO DAL DEMANIO MARITTIMO M 5,00 - OBBLIGO DI LASCIARE UN CORRIDOIO PER IL LIBERO TRANSITO AL DEMANIO MARITTIMO A CARICO DI ENTRAMBI IN CONFINATI PER M 2,50 CIASCUNO; - PER INSEDIAMENTI RICETTIVI ESISTENTI AMMESSI RINNOVO E AMMODERNAMENTO CON INCREMENTO DI CUBATURA FINO AL 10% DEL VOLUME ESISTENTE.</p>	

SUB AMBITO <b>F7.5</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTREZZATURE TURISTICHE"</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
<p>Nelle tavole di PRG è delimitato l'ambito costiero da sottoporre: a) a strumento attuativo di iniziativa pubblica; b) a comparti edificatori di natura privata; c) a permesso a costruire o D.I.A. convenzionato; d) a permesso a costruire o D.I.A. Rappresenta l'area parzialmente edificata posta in località Postilli e in località Foro, si rendono necessari interventi mirati alla riqualificazione urbanistica</p>	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
<p>- abitazioni residenziali; - residence, pensioni e affittacamere; - commercio di vicinato; - pubblici esercizi; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - discoteche; - stabilimenti balneari; - terziario diffuso; - artigianato per la famiglia.</p>	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
<p>Permesso a costruire o D.I.A. convenzionato . - <b>Iut</b>: 0,40 mq/mq - <b>Hmax</b> = 5,50 m - <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5 - <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5 - Distacchi dalle strade m 3,00 - Distacco dal Demanio Marittimo m 5,00 - obbligo di lasciare un corridoio per il libero transito al Demanio Marittimo a carico di entrambi in confinati per m 2,50 ciascuno.</p>	



SUB AMBITO <b>F7.6</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTREZZATURE TURISTICHE"</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Nelle tavole di PRG è delimitato l'ambito costiero da sottoporre: a) a strumento attuativo di iniziativa pubblica; b) a comparti edificatori di natura privata; c) a permesso a costruire o D.I.A. convenzionato; d) a permesso a costruire o D.I.A.	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- residence, pensioni e affittacamere; - pubblici esercizi; - attrezzature socio assistenziali - sanitarie; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - discoteche, attrezzature per musica di massa e multisale; - alberghi e motel.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
<p>Permesso a costruire o D.I.A. convenzionato.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lotto minimo mq 500</li> <li>- <b>Iuf</b>: 0,50 mq/mq</li> <li>- <b>Hmax</b> = 7,50 m</li> <li>- <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5</li> <li>- <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5</li> <li>- Distacco dalle strade rispetto dell'allineamento prevalente o codice della strada</li> </ul>	

SUB AMBITO <b>F8</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "IMPIANTI ED ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE O PRIVATE"</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Queste zone riguardano impianti ed attrezzature per il tempo libero e per lo sport e ricreative, maneggi e relativi ricoveri per animali, a gestione pubblica o privata.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
<p>In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico - ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>SF</b> = 0,10 mq/mq (con esclusione delle sole strutture coperte per gli impianti sportivi come per esempio: piscine coperte, campi da tennis coperti, campi da bocce coperti, palestre, ecc...)</li> <li>- Ampliamento degli edifici esistenti: 20% della SUL esistente</li> <li>- <b>SP</b> = 50%</li> <li>- Parcheggi pubblici = 10% della superficie complessivamente destinata</li> <li>- <b>A</b> = 30 alberi/ha;</li> <li>- <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5</li> <li>- <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5</li> <li>- Distanza dalle strade: dentro i centri urbani rispetto dell'allineamento prevalente, fuori dai centri abitati rispetto del codice della strada;</li> <li>- <b>Hmax</b> = 7,50 m</li> </ul>	



SUB AMBITO  <b>F9</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTIVITA' RICETTIVE ALL'AREA APERTA"</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Al fine di soddisfare le esigenze del turismo all'area aperta sono individuate nella tavola di PRG le zone destinate a tale attività.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
<p>Gli interventi potranno essere attuati nel rispetto dei parametri dell'art. 12 della L.R. n. 16/04 e delle presenti norme, compatibilmente alle norme paesaggistiche.</p> <p>Il permesso a costruire o D.I.A. alla realizzazione di tali impianti è subordinato alla presentazione di un progetto unitario e la stipula di una convenzione per:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La sistemazione dell'intera area d'intervento;</li><li>- Le attrezzature e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità, piazzole, parcheggi, rete idrica, elettrica, pubblica illuminazione);</li><li>- Smaltimento dei liquami ed impianti di depurazione;</li><li>- Servizi ed allestimenti di varia natura;</li><li>- La rimozione delle strutture, in caso di disuso;</li><li>- Indice di piantumazione 3;</li><li>- La realizzazione di accessi al mare per il libero accesso alle spiagge libere per i non ospiti del campeggio e villaggi turistici;</li><li>- Accurati studi con indagini geologiche ed idrauliche e le necessarie opere di difesa redatti da un tecnico abilitato che accerti e dichiari la sicurezza e l'idoneità dei luoghi per lo svolgimento dell'attività ricreative all'aria aperte.</li></ul>	



SUB AMBITO <b>F10</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "VERDE, SERVIZI ED ATTREZZATURE DI AMBITO"</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Le aree destinate al verde, alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti, è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
<b>Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo</b> Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo. Nel caso di edifici e di impianti di proprietà pubblica, i parametri edilizi sono determinati dal progetto approvato dagli organi competenti, fermo restando la superficie delle aree individuate sulle tavole di PRG.	
<b>Aree per spazi pubblici di interesse comune</b> Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico, attrezzature religiose (edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative, sportive ed assistenziali). La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione. In queste zone, il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.  Nell'isolato " <b>Suore Francescane</b> " sono presenti attualmente: - Impianti sportivi; - Il complesso religioso e sociale; - Il plesso scolastico; le destinazioni d'uso compatibili sono: - Attività culturali e per l'istruzione; - Attrezzature socio assistenziali e sanitarie; - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo in genere; - Attività religiose. I parametri edilizi e la qualità architettonica, saranno determinati dal progetto approvato dagli organi competenti, fermo restando la superficie delle aree individuate sulle tavole di PRG.	



SUB AMBITO <b>FM1.5</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI MISTI</b> <i>"EDIFICI PRIVATI IN ADIACENZA AL MUNICIPIO"</i>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
L'intervento dovrà prevedere: - la ristrutturazione con aumento delle superfici utili finalizzata alla ricostituzione di una linea di gronda uniforme con l'adiacente Municipio; - la conservazione degli elementi tipici della struttura edilizia esistente; - adeguati percorsi pedonali, aree attrezzate, arredo urbano di interesse pubblico; - aree di carico e scarico, di spazi aperti e chiusi riservati; - un piano (o anche più di un piano) al di sotto del livello stradale e/o anche sotto le strade stesse, deve (o devono) essere adibiti a box auto e magazzini.	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- abitazioni residenziali, residence, pensioni e affittacamere; - esercizi commerciali al dettaglio di vicinato - pubblici esercizi; - terziario diffuso; - artigianato di servizio alla famiglia; - attività culturali e per l'istruzione; - banche, sportelli bancari, uffici postali, uffici pubblici; - alberghi e motel.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
E' consentita l'edificazione attraverso comparto edificatorio con permesso a costruire convenzionato previo: - cessione ed infrastrutturazione del 10% del lotto di pertinenze; - progettazione definitiva delle aree da cedere ed infrastrutturare e relativo planivolumetrico esteso all'intero intervento; - schema di convenzione. Al fine di valutare la qualità delle cessioni e delle infrastrutturazioni e/o l'eventuale possibilità di monetizzazione delle stesse, il progetto definitivo ed il relativo schema di convezione è approvato con Delibera di Giunta.	

SUB AMBITO <b>FM2</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI MISTI</b> <i>"PIAZZA PORTA CALDARI"</i>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Questa zona si configura come luogo di scambio tra città antica, contemporanea e futura. Si prevede la migliore sistemazione di Piazza della Vittoria attraverso la ricomposizione della continuità delle facciate lungo il Viale della Libertà e il lato che costituisce fondale di Corso Vittorio Emanuele, da attuarsi per mezzo di un piano di recupero urbano di iniziativa pubblica e/o privata, costituita da una progettazione unitaria che comprenda l'area che va dalla via F. Tedesco all'incrocio con via della Libertà, gli isolati che affacciano su via della Libertà fino a lambire l'inizio dell'area pedonale di corso Vitt. Emanuele comprese le aree a giardino di Piazza della Vittoria e della piazzetta della chiesa di S. Rocco, individuata attualmente, in cartografia di piano, come FM2- FM".1 -FM2.2 .	
<b>DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE</b>	
- residence, pensioni e affittacamere; - esercizi commerciali al dettaglio di vicinato; - pubblici esercizi, terziario diffuso; - artigianato di servizio alla famiglia; - attività culturali e per l'istruzione; - banche, sportelli bancari, uffici postali, uffici pubblici; - attrezzature socio assistenziali - sanitarie; - attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo in genere; - complessi direzionali, alberghi e motel, centri congressuali	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
Per l'intera area di piazza Vittoria e Porta Caldari è prevista la possibilità di ottimizzare gli spazi superiori anche interrando la viabilità ed i parcheggi, di uso pubblico/privato. L'obiettivo è quello di ridare dignità ed unità progettuale ad uno spazio strategico della città che attualmente si configura come mero svincolo viario con spazi verdi e parcheggi frazionati con una limitata fruibilità. Nella nuova sistemazione complessiva possono essere previsti spazi coperti e chioschi. I parametri edilizi, la qualità architettonica e le destinazioni d'uso, saranno determinati dai progetti approvati dagli organi competenti.	



SUB AMBITO <b>FM3</b>	<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI MISTI "CAMPUS SCOLASTICO"</b>
<b>CRITERI GENERALI</b>	
Il Campus è localizzato a margine della città consolidata con attrezzature ricreative e scolastiche a livello locale e territoriale. La residenza esistente è sufficiente a garantire un'integrazione funzionale.	
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>	
<p><b>FM3.1 - Zone residenziali</b> Si attua per mezzo di comparto edificatorio con permesso a costruire o D.I.A. convenzionato. Destinazioni d'uso compatibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- abitazioni residenziali, residence, pensioni e affittacamere</li> <li>- Produzione di servizi e commercio, esercizi commerciali al dettaglio</li> <li>- pubblici esercizi, terziario diffuso</li> <li>- artigianato di servizio alla famiglia</li> <li>- attività culturali e per l'istruzione</li> <li>- attrezzature socio assistenziali - sanitarie</li> <li>- attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo in genere.</li> </ul> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>luf</b> = 1,00 mq/mq</li> <li>- <b>Hmax</b> del fabbricato = m 12,00</li> <li>- <b>Df</b> come stabilito dall'art. 5</li> <li>- <b>Dc</b> come stabilito dall'art. 5</li> <li>- Distacchi dalle strade m 7,00</li> </ul> <p><b>FM3.2</b> La zona interessa strutture di carattere scolastico e sportivo di livello territoriale. I parametri edilizi, la qualità architettonica e le destinazioni d'uso, saranno determinati dai progetti approvati dagli organi competenti, fermo restando la superficie delle aree individuate sulle tavole di PRG.</p>	

## 2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Sebbene la natura edificabile di un terreno comporti notevoli conseguenze sotto il profilo fiscale, è incerta la definizione di "area fabbricabile" o di "area edificabile". Per mettere la parola fine alle diverse possibili interpretazioni del termine "fabbricabile" o "edificabile" il D.L. Bersani-Visco (D.L. n. 223 del 04/07/2006, convertito nella Legge n. 248 del 04/08/2006) ha sancito che ai fini dell'Iva, dell'imposta di registro, delle imposte sui redditi e dell'I.C.I., *"un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*.

In altri termini, secondo questa norma, per la qualificazione di un'area in termini di "area edificabile" è sufficiente che:



- a) l'utilizzabilità edificatoria dell'area in questione risulti dal Piano Regolatore generale del Comune;
- b) il P.R.G. sia solamente "adottato" dal Comune.

Pertanto, per la considerazione sotto il profilo fiscale di un'area come "edificabile", **non occorre anche che:**

- ✓ l'area sia immediatamente edificabile e, cioè, non occorre che la potenzialità edificatoria sia attuale (ma possa anche essere differita nel tempo, a seguito di eventuali normative comunali di scaglionamento nel futuro degli interventi di edificazione); è quindi sufficiente che si tratti di un'edificabilità potenziale;
- ✓ l'area sia inserita in un piano attuativo (come ad esempio un piano particolareggiato, ove occorrente);
- ✓ il P.R.G. sia "**approvato**" oltre che "**adottato**": l'*approvazione* è il momento finale dell'iter che conduce all'entrata in vigore di uno strumento urbanistico e che, a seconda dei casi, è operata o dalla regione o dalla provincia; l'*adozione* è invece uno stadio intermedio che bensì evidenzia la volontà comunale, ma che non ha certo il crisma della definitività.

Pertanto, l'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, le cui eventuali oscillazioni, in dipendenza dell'andamento del mercato, dello stato di attuazione delle procedure incidenti sullo "ius edificandi" o di modifiche del piano regolatore che si traducano in una diversa classificazione del suolo, possono giustificare soltanto una variazione del prelievo nel periodo d'imposta, conformemente alla natura periodica del tributo, senza che ciò comporti il diritto al rimborso per gli anni pregressi.

Indipendentemente dalla loro natura non assumono mai la qualifica di area fabbricabile:

- Area occupata dalla costruzione del fabbricato, poiché parte integrante del fabbricato;
- Area pertinenziale del fabbricato, limitatamente a quelle già utilizzate ai fini edificatori.

Inoltre non possono ritenersi edificabili le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di



costruire edifici, quali vincoli cimiteriali, rispetto dell'abitato, rispetto di grandi attrezzature, parco privato, rispetto di corsi d'acqua, tutela dei corsi d'acqua, vincoli paesaggistici, servitù militari, ecc.

### **3. PROCEDURA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI**

L'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504 del 1992 disciplina le modalità di determinazione del valore delle aree edificabili. A tal fine il valore è costituito da quello **venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo:**

- della **Zona territoriale** di ubicazione;
- dell'**Indice** di edificabilità;
- della **Destinazione** d'uso consentita;
- degli **Oneri** per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- dei **Prezzi medi** sul mercato verificatesi dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per quanto sopra, il procedimento di valutazione sarà orientato, in fase preliminare, alla razionale rilevazione oggettiva dei valori delle aree edificabili delle varie zone del territorio comunale di Ortona.

Di seguito si riporta sinteticamente la metodologia operativa con cui questo Ufficio ha ritenuto opportuno procedere per la determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili:

- a. rilevazione dei valori venali dichiarati negli atti di compravendita, stipulati nell'arco temporale 2001-2010;
- b. esame di precedenti valutazioni d'Ufficio eseguite da questa Agenzia per i propri compiti istituzionali;
- c. normalizzazione, ovvero adeguamento temporale dei valori rilevati;
- d. confronto dei valori normalizzati con quelli dei terreni edificabili oggetto della presente valutazione;
- e. analisi dei suddetti valori con lo scarto dei prezzi o dei valori derivati da atti di compravendita ritenuti poco attendibili, ovvero nei quali risulta difficile estrapolare il valore delle aree edificabili dal valore complessivo



dei beni compravenduti nel medesimo contesto (fabbricati, pertinenze, ecc.);

- f. individuazione dei valori venali unitari per ogni singola destinazione urbanistica attraverso una elaborazione analitica dei valori di mercato normalizzati.

#### 4. RIFERIMENTI DI MERCATO

Si riportano per il confronto comparativo i seguenti riferimenti di mercato:

1. Atto notar Borrelli del 06-11-2008, rep. 26.833, trascr. M.U. 17.359/2008. Terreno destinato a zona "F" - F7.5 Attrezzature Turistiche, catastalmente individuabile nel foglio 2, particella 4543 di mq 190. Valore dichiarato € 10.000,00 corrispondente ad €/mq 52,63;
2. Perizia Stragiudiziale redatta dal geom. Civitaresse Paolo di Ortona, finalizzata alla valutazione di un terreno edificabile posto in località Torre Mucchia, ricadente nel vecchio P.R.G. in zona C2 (edilizia alberghiera), catastalmente individuabile nel foglio 12, particelle 236-239, di complessivi mq 2.280. Valore attribuito al 01-07-2003 €/mq 40,00.
3. Incarico Ufficio del Territorio n. 213/2008, atto Notar Rozzi del 05-07-2006, registrato a Pescara il 26-07-2006 al n. 6939, serie 1T. Il trasferimento riguarda un terreno di mq 15.510, catastalmente individuabile al foglio 12, particella 76, ubicato in località Torre Mucchia e nella zona C2 del vecchio P.R.G. Valore dichiarato e ritenuto congruo da questo Ufficio €/mq 50,50;
4. Denuncia di successione di Ricci Sante del 22-01-2008, registrata ad Ortona al n° 37, vol. 274. Terreni destinati a zona "D" - Sub ambito D2 artigianale, catastalmente individuabili nel foglio 30, particelle 81, 82, 190, 191. Valore dichiarato €/mq 16,00;
5. Incarico Ufficio del Territorio n. 1045/2002, data di riferimento 06-07-2001, zona industriale D1 in prossimità della strada comunale Villa Iurisci - Villa Caldari, foglio 55, particella 636, valore accertato €/mq 12,50;
6. Incarico Ufficio del Territorio n. 287/2003, data di riferimento 18-11-2002, nucleo industriale di Villa Deo, foglio 46, particella 154, valore accertato €/mq 13,00;
7. Incarico Ufficio del Territorio n. 49/2005, data di riferimento 07-05-2003, zona industriale D1 alla contrada Sant'Elena, valore accertato €/mq 9,00;
8. Incarico Ufficio del Territorio n. 809/2001, data di riferimento 04-06-



- 2001, zona industriale D1 in località Madonna della Croce, foglio 54, particelle 387-397-400-401, valore accertato €/mq 8,00;
9. Incarico Ufficio del Territorio n. 138/2002, atto Notaio Russo registrato il 23-10-2000 al n. 1991 serie IV, riguardante un terreno posto in zona D3, località Caldari, foglio 55, particella 4085, valore dichiarato €/mq 22,00;
  10. Incarico Ufficio del Territorio n. 29/2005, atto di vendita del 09-04-2003, riguardante un terreno posto in zona D3, via Civiltà del Lavoro, foglio 33, particella 970, valore accertato €/mq 25,00;
  11. Atto notar De Matteis del 12-03-2008, rep. 57.921, trascr. M.U. 4.379/2008. Terreni destinati a zona "C" – Sub ambito C3, catastalmente individuabili nel foglio 43, particelle 306, 484 e 4020, per una superficie complessiva di mq 3.310. Valore dichiarato € 70.000,00 corrispondente ad €/mq 30,30;
  12. Denuncia di successione di Di Bartolomeo Filippo del 13-03-2008, registrata ad Ortona al n° 92, vol. 273. Terreni destinati a zona "C" – Sub ambito C3, catastalmente individuabili nel foglio 17, particelle 431-434. Valore dichiarato €/mq 19,00;
  13. Denuncia di successione di De Luca Francesco del 30-09-2009, registrata ad Ortona al n° 36, vol. 999. Terreno destinato a zona "C" – Sub ambito C3, catastalmente individuabile nel foglio 41, particella 187 di mq 1.720. Valore dichiarato € 68.800,00 corrispondente ad €/mq 40,00;
  14. Atto notar Borrelli del 07-01-2009, rep. 26.951, trascr. M.U. 1.591/2009. Terreni destinati a zona "B" – Borghi Agricoli, catastalmente individuabili nel foglio 41, particelle 234, 237, 4169, 4170, 4171 e 4172, per una superficie complessiva di mq 4.386. Valore dichiarato, come perizia di parte allegata al rogito, € 273.611,00 corrispondente ad €/mq 62,38;
  15. Atto notar Cardella del 02-03-2010, rep. 1.012, trascr. M.U. 3.227/2010. Terreni destinati a zona "B" – Borghi Agricoli, catastalmente individuabili nel foglio 20, particelle 4152 e 4156, per una superficie complessiva di mq 662. Valore dichiarato € 33.100,00 corrispondente ad €/mq 50,00;
  16. Atto notar Borrelli del 12-01-2010, rep. 27.639, trascr. M.U. 1.824/2010. Terreno destinato a zona "B" – Borghi Agricoli, catastalmente individuabile nel foglio 65, particella 4094 di mq 1.455. Valore dichiarato € 120.000,00 corrispondente ad €/mq 82,47;
  17. Atto notar Verna del 19-11-2008, rep. 236, trascr. M.U. 18.719/2008. Terreno destinato a zona "B" – Borghi Agricoli, catastalmente individuabile nel foglio 66, particella 4099/parte di mq 148. Valore dichiarato € 12.000,00 corrispondente ad €/mq 81,08;
  18. Atto notar Borrelli del 29-04-2008, rep. 26.416, trascr. M.U. 7.559/2008.



Terreni destinati a zona "B" – Borghi Agricoli, catastalmente individuabili nel foglio 42, particelle 4351 e 4353 di complessivi mq 1.380. Valore dichiarato € 54.000,00 corrispondente ad €/mq 39,13;

19. Atto notar Ferrari del 05-11-2008, rep. 7.354, trascr. M.U. 16.761/2008. Terreno destinato a zona "B" – Borghi Agricoli, catastalmente individuabile nel foglio 37, particelle 748 di mq 430. Valore dichiarato € 20.000,00 corrispondente ad €/mq 46,51.

## 5. VALUTAZIONE

I valori unitari derivanti dalle ricerche sopra svolte sono stati opportunamente calibrati attraverso l'impiego di coefficienti di omogeneizzazione basati sul confronto tra le diverse caratteristiche degli immobili presi a riferimento rispetto a quelli per cui determinare i valori ai fini Ici.

Nella fattispecie si è tenuto conto dei seguenti fattori che generalmente influenzano il mercato nella formazione dei valori dei terreni edificabili:

- b) localizzazione di zona;
- c) dotazione di servizi di zona;
- d) indice di edificabilità;
- e) vincolo di destinazione urbanistica.

AMBITI DI CONSERVAZIONE E RISANAMENTO									A1-A2
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
14	Foglio 41 part. 234 237 ecc.	62,38	inferiore 1,85	inferiore 1,50	inferiore 1,60	similare 1,00	2,95	1,00	184,02
16	Foglio 65 part. 4094	82,47	inferiore 1,75	inferiore 1,65	inferiore 1,60	similare 1,00	3,00	1,00	247,41
17	Foglio 66 part. 4099	81,08	inferiore 1,75	inferiore 1,65	inferiore 1,60	similare 1,00	3,00	1,00	243,24
Valore caratteristico unitario									224,89
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>225,00</b>



AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO									<b>B1</b>	
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)	
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$	
14	Foglio 41 part. 234-237 ecc.	62,38	inferiore	inferiore	inferiore	similare	1,00	3,25	1,00	202,74
16	Foglio 65 part. 4094	82,47	inferiore	inferiore	inferiore	similare	1,00	3,30	1,00	272,15
17	Foglio 66 part. 4099	81,08	inferiore	inferiore	inferiore	similare	1,00	3,30	1,00	267,56
Valore caratteristico unitario									247,48	
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>250,00</b>	

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO									<b>B2</b>	
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)	
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$	
14	Foglio 41 part. 234-237 ecc.	62,38	inferiore	inferiore	inferiore	similare	1,00	2,35	1,00	146,59
16	Foglio 65 part. 4094	82,47	inferiore	inferiore	inferiore	similare	1,00	2,40	1,00	197,93
17	Foglio 66 part. 4099	81,08	inferiore	inferiore	inferiore	similare	1,00	2,40	1,00	194,59
Valore caratteristico unitario									179,70	
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>180,00</b>	



AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO									<b>B3</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
14	Foglio 41 part. 234-237 ecc.	62,38	inferiore 1,60	inferiore 1,40	inferiore 1,10	similare 1,00	2,10	1,00	131,00
16	Foglio 65 part. 4094	82,47	inferiore 1,50	inferiore 1,55	inferiore 1,10	similare 1,00	2,15	1,00	177,31
17	Foglio 66 part. 4099	81,08	inferiore 1,50	inferiore 1,55	inferiore 1,10	similare 1,00	2,15	1,00	174,32
Valore caratteristico unitario									160,88
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>160,00</b>

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO									<b>B4</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
14	Foglio 41 part. 234-237 ecc.	62,38	inferiore 1,30	inferiore 1,10	superiore 0,90	similare 1,00	1,30	1,00	81,09
16	Foglio 65 part. 4094	82,47	inferiore 1,20	inferiore 1,25	superiore 0,90	similare 1,00	1,35	1,00	111,33
17	Foglio 66 part. 4099	81,08	inferiore 1,20	inferiore 1,25	superiore 0,90	similare 1,00	1,35	1,00	109,46
Valore caratteristico unitario									100,63
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>100,00</b>



<b>AMBITI AGRICOLI - "BORGHI AGRICOLI</b> <b>(area compresa tra la costa e l'autostrada + Villa Caldari -</b> <b>escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)</b>									<b>B</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
14	Foglio 41 part. 234-237 ecc.	62,38	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,00	62,38
15	Foglio 20 part. 4152-4156	50,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,00	50,00
16	Foglio 65 part. 4094	82,47	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,00	82,47
Valore caratteristico unitario									64,95
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>65,00</b>

<b>AMBITI AGRICOLI "BORGHI AGRICOLI"</b> <b>(restante parte del territorio + Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)</b>									<b>B</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
18	Foglio 42 part. 4351-4353	39,13	superiore 0,90	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	0,90	1,00	35,22
19	Foglio 37 part. 748	46,51	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,00	46,51
15	Foglio 20 part. 4152-4156	50,00	superiore 0,90	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	0,90	1,00	45,00
Valore caratteristico unitario									42,24
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>40,00</b>



AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (INSEDIATIVI) (area compresa tra la costa e l'autostrada + Villa Caldari - escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)									<b>C1</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	g	$h=axfxg$
11	Foglio 43 part. 306-484 ecc.	30,30	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,40	similare 1,00	1,40	1,00	42,42
12	Foglio 17 part. 431-434	19,00	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,40	similare 1,00	1,40	1,00	26,60
13	Foglio 41 part. 187	40,00	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,40	similare 1,00	1,40	1,00	56,00
Valore caratteristico unitario									41,67
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>40,00</b>

AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (INSEDIATIVI) (restante parte del territorio + Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)									<b>C1</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	g	$h=axfxg$
11	Foglio 43 part. 306-484 ecc.	30,30	superiore 0,80	similare 1,00	inferiore 1,40	similare 1,00	1,20	1,00	36,36
12	Foglio 17 part. 431-43487	19,00	superiore 0,80	similare 1,00	inferiore 1,40	similare 1,00	1,20	1,00	22,80
13	Foglio 41 part. 187	40,00	superiore 0,80	similare 1,00	inferiore 1,40	similare 1,00	1,20	1,00	48,00
Valore caratteristico unitario									35,72
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>35,00</b>



<b>AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (INSEDIATIVI) (area compresa tra la costa e l'autostrada + Villa Caldari - escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)</b>									<b>C2</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
11	Foglio 43 part. 306-484 ecc.	30,30	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,20	similare 1,00	1,20	1,00	36,36
12	Foglio 17 part. 431-434	19,00	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,20	similare 1,00	1,20	1,00	22,80
13	Foglio 41 part. 187	40,00	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,20	similare 1,00	1,20	1,00	48,00
Valore caratteristico unitario									35,72
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>35,00</b>

<b>AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (INSEDIATIVI) (restante parte del territorio + Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)</b>									<b>C2</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
11	Foglio 43 part. 306-484 ecc.	30,30	superiore 0,80	similare 1,00	inferiore 1,20	similare 1,00	1,00	1,00	30,30
12	Foglio 17 part. 431-43487	19,00	superiore 0,80	similare 1,00	inferiore 1,20	similare 1,00	1,00	1,00	19,00
13	Foglio 41 part. 187	40,00	superiore 0,80	similare 1,00	inferiore 1,20	similare 1,00	1,00	1,00	40,00
Valore caratteristico unitario									29,77
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>30,00</b>



<b>AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (INSEDIATIVI)</b> <b>(area compresa tra la costa e l'autostrada + Villa Caldari - escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)</b>									<b>C3</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
11	Foglio 43 part. 306-484 ecc.	30,30	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,00	30,30
12	Foglio 17 part. 431-434	19,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,00	19,00
13	Foglio 41 part. 187	40,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,00	40,00
Valore caratteristico unitario									29,77
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>30,00</b>

<b>AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (INSEDIATIVI)</b> <b>(restante parte del territorio + Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)</b>									<b>C3</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
11	Foglio 43 part. 306-484 ecc.	30,30	superiore 0,80	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	0,80	1,00	24,24
12	Foglio 17 part. 431-43487	19,00	superiore 0,80	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	0,80	1,00	15,20
13	Foglio 41 part. 187	40,00	superiore 0,80	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	0,80	1,00	32,00
Valore caratteristico unitario									23,81
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>24,00</b>



AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (PRODUTTIVI)									D1-D2
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
4	Foglio 30 part. 81-82 ecc.	16,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,00	16,00
5	Foglio 55 part. 636	12,50	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,15	14,38
6	Foglio 46 part. 154	13,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,11	14,43
7	Contrada S. Eelena	9,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,10	9,90
8	Foglio 54 part. 387-397 ecc.	8,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,15	9,20
Valore caratteristico unitario									12,78
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>13,00</b>

AMBITI DI NUOVO IMPIANTO (PRODUTTIVI)									D3
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
9	Foglio 55 part. 4085	22,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,17	25,74
10	Foglio 33 part. 970	25,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,10	27,50
Valore caratteristico unitario									26,62
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>27,00</b>



ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "PARCO FERROVIARIO FF.SS. E SANGRITANA"									<b>F3</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	g	$h=axfxg$
11	Foglio 43 part. 306-484 ecc.	30,30	inferiore 1,10	inferiore 1,10	similare 1,00	superiore 0,85	1,05	1,00	31,82
12	Foglio 17 part. 431-434	19,00	inferiore 1,10	inferiore 1,10	similare 1,00	superiore 0,85	1,05	1,00	19,95
13	Foglio 41 part. 187	40,00	inferiore 1,10	inferiore 1,10	similare 1,00	superiore 0,85	1,05	1,00	42,00
Valore caratteristico unitario									31,26
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>30,00</b>

ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "AREE PER L'ORDINE PUBBLICO E LA SICUREZZA"									<b>F5</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	g	$h=axfxg$
11	Foglio 43 part. 306-484 ecc.	30,30	inferiore 1,05	inferiore 1,05	similare 1,00	superiore 0,80	0,90	1,00	27,27
12	Foglio 17 part. 431-434	19,00	inferiore 1,05	inferiore 1,05	similare 1,00	superiore 0,80	0,90	1,00	17,10
13	Foglio 41 part. 187	40,00	inferiore 1,05	inferiore 1,05	similare 1,00	superiore 0,80	0,90	1,00	36,00
Valore caratteristico unitario									26,79
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>25,00</b>



ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTREZZATURE SANITARIE, ASSISTENZIALI E SOCIALI"									<b>F6</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	g	$h=axfxg$
11	Foglio 43 part. 306-484 ecc.	30,30	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,10	similare 1,00	1,10	1,00	33,33
12	Foglio 17 part. 431-434	19,00	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,10	similare 1,00	1,10	1,00	20,90
13	Foglio 41 part. 187	40,00	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,10	similare 1,00	1,10	1,00	44,00
Valore caratteristico unitario									32,74
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>30,00</b>

ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTREZZATURE TURISTICHE"									<b>F7.1 - F7.3 F7.4 - F7.5</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	g	$h=axfxg$
1	Foglio 2 part. 4543	52,63	inferiore 1,20	similare 1,00	inferiore 1,30	inferiore 1,10	1,60	1,00	84,21
2	Foglio 12 part. 236-239	40,00	inferiore 1,20	similare 1,00	inferiore 1,30	inferiore 1,10	1,60	1,09	69,76
3	Foglio 12 part. 76	50,50	inferiore 1,20	similare 1,00	inferiore 1,30	inferiore 1,10	1,60	1,03	83,22
Valore caratteristico unitario									79,06
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>80,00</b>



ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTREZZATURE TURISTICHE"									<b>F7.2</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	g	$h=axfxg$
1	Foglio 2 part. 4543	52,63	inferiore 1,60	inferiore 1,40	superiore 0,90	inferiore 1,10	2,00	1,00	105,26
2	Foglio 12 part. 236-239	40,00	inferiore 1,60	inferiore 1,40	superiore 0,90	inferiore 1,10	2,00	1,09	87,20
3	Foglio 12 part. 76	50,50	inferiore 1,60	inferiore 1,40	superiore 0,90	inferiore 1,10	2,00	1,03	104,03
Valore caratteristico unitario									98,83
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>100,00</b>

ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTREZZATURE TURISTICHE"									<b>F7.6</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	g	$h=axfxg$
1	Foglio 2 part. 4543	52,63	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,20	similare 1,00	1,20	1,00	63,16
2	Foglio 12 part. 236-239	40,00	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,20	similare 1,00	1,20	1,09	52,32
3	Foglio 12 part. 76	50,50	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,20	similare 1,00	1,20	1,03	62,42
Valore caratteristico unitario									59,30
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>60,00</b>



ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTREZZATURE TURISTICHE" - Zona Torre Mucchia - S.Marco									Torre Mucchia - S.Marco
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	g	$h=axfxg$
1	Foglio 2 part. 4543	52,63	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,00	52,63
2	Foglio 12 part. 236-239	40,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,09	43,60
3	Foglio 12 part. 76	50,50	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1,03	52,02
Valore caratteristico unitario									49,42
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>50,00</b>

ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "IMPIANTI ED ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE O PRIVATE"									F8
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	g	$h=axfxg$
11	Foglio 43 part. 306-484 ecc.	30,30	inferiore 1,20	inferiore 1,20	superiore 0,90	superiore 0,85	1,15	1,00	34,85
12	Foglio 17 part. 431-434	19,00	inferiore 1,20	inferiore 1,20	superiore 0,90	superiore 0,85	1,15	1,00	21,85
13	Foglio 41 part. 187	40,00	inferiore 1,20	inferiore 1,20	superiore 0,90	superiore 0,85	1,15	1,00	46,00
Valore caratteristico unitario									34,23
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>35,00</b>



ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "ATTIVITA' RICETTIVE ALL'AREA APERTA"									<b>F9</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	g	$h=axfxg$
11	Foglio 43 part. 306-484 ecc.	30,30	inferiore 1,15	inferiore 1,10	superiore 0,85	superiore 0,75	0,85	1,00	25,76
12	Foglio 17 part. 431-434	19,00	inferiore 1,15	inferiore 1,10	superiore 0,85	superiore 0,75	0,85	1,00	16,15
13	Foglio 41 part. 187	40,00	inferiore 1,15	inferiore 1,10	superiore 0,85	superiore 0,75	0,85	1,00	34,00
Valore caratteristico unitario									25,30
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>25,00</b>

ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E DI AMBITO - "VERDE, SERVIZI ED ATTREZZATURE DI AMBITO"									<b>F10</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	g	$h=axfxg$
11	Foglio 43 part. 306-484 ecc.	30,30	inferiore 1,10	inferiore 1,10	superiore 0,50	superiore 0,65	0,35	1,00	10,61
12	Foglio 17 part. 431-434	19,00	inferiore 1,10	inferiore 1,10	similare 0,50	superiore 0,65	0,35	1,00	6,65
13	Foglio 41 part. 187	40,00	inferiore 1,10	inferiore 1,10	similare 0,50	superiore 0,65	0,35	1,00	14,00
Valore caratteristico unitario									10,42
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>10,00</b>



<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI MISTI - "EDIFICI PRIVATI IN ADIACENZA AL MUNICIPIO"</b>									<b>FM1.5</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
14	Foglio 41 part. 234-237 ecc.	62,38	inferiore 1,85	inferiore 1,50	inferiore 1,60	similare 1,00	2,95	1,00	184,02
16	Foglio 65 part. 4094	82,47	inferiore 1,75	inferiore 1,65	inferiore 1,60	similare 1,00	3,00	1,00	247,41
17	Foglio 66 part. 4099	81,08	inferiore 1,75	inferiore 1,65	inferiore 1,60	similare 1,00	3,00	1,00	243,24
Valore caratteristico unitario									224,89
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>225,00</b>

<b>ATTREZZATURE ED IMPIANTI MISTI - "PIAZZA PORTA CALDARI"</b>									<b>FM2</b>
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
14	Foglio 41 part. 234-237 ecc.	62,38	inferiore 1,80	inferiore 1,45	inferiore 1,70	similare 1,00	2,95	1,00	184,02
16	Foglio 65 part. 4094	82,47	inferiore 1,70	inferiore 1,60	inferiore 1,70	similare 1,00	3,00	1,00	247,41
17	Foglio 66 part. 4099	81,08	inferiore 1,70	inferiore 1,60	inferiore 1,70	similare 1,00	3,00	1,00	243,24
Valore caratteristico unitario									224,89
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>225,00</b>



ATTREZZATURE ED IMPIANTI MISTI - "CAMPUS SCOLASTICO" - zone residenziali									FM3.1
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiornam. Temporale	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	g	$h=axfxg$
14	Foglio 41 part. 234-237 ecc.	62,38	inferiore 1,20	inferiore 1,45	inferiore 1,70	similare 1,00	2,35	1,00	146,59
16	Foglio 65 part. 4094	82,47	inferiore 1,10	inferiore 1,60	inferiore 1,70	similare 1,00	2,40	1,00	197,93
17	Foglio 66 part. 4099	81,08	inferiore 1,10	inferiore 1,60	inferiore 1,70	similare 1,00	2,40	1,00	194,59
Valore caratteristico unitario									179,70
Valore caratteristico unitario in c.t.									<b>180,00</b>

N.B.: i coefficienti di ragguaglio sono stati valutati facendo il confronto tra gli immobili riportati in tabella ed i beni oggetto di stima, assumendo per questi ultimi il coefficiente pari a 1.

Gli importi ottenuti nella colonna **h** forniscono, per ciascuna destinazione urbanistica, i più probabili valori unitari medi di mercato applicabili per i terreni edificabili ai fini dell'Ici per gli anni 2008-2009-2010, che vengono di seguito riassunti nella tabella seguente:



Zona urbanistica	Località	Anni di riferimento 2008 – 2009 - 2010
		Valore unitario (mq)
<b>A1 – A2</b>	Terravecchia - Terranova	<b>€ 225,00</b>
<b>B1</b>	centro urbano	<b>€ 250,00</b>
<b>B2</b>	zona case popolari – Madonna degli Angeli	<b>€ 180,00</b>
<b>B3</b>	via Giro degli Uliveti – zona Salesiani di Don Bosco	<b>€ 160,00</b>
<b>B4</b>	fascia costiera: Foro – Stazione Tollo – Riccio – Ripari Bardella	<b>€ 100,00</b>
<b>Borghi agricoli</b>	area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari (escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)	<b>€ 65,00</b>
	restante parte del territorio incluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola	<b>€ 40,00</b>
<b>C1</b>	area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari (escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)	<b>€ 40,00</b>
	restante parte del territorio incluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola	<b>€ 35,00</b>
<b>C2</b>	area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari (escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)	<b>€ 35,00</b>
	restante parte del territorio incluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola	<b>€ 30,00</b>
<b>C3</b>	area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari (escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)	<b>€ 30,00</b>
	restante parte del territorio incluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola	<b>€ 24,00</b>
<b>D1 – D2</b>	Cucullo – Caldari – depositi Agip – Tamarete – Casone	<b>€ 13,00</b>
<b>D3</b>	aree del territorio comunale ove vige l'attuato piano commerciale	<b>€ 27,00</b>
<b>F3</b>	area Ferrovia Sangritana – area FF.SS.	<b>€ 30,00</b>
<b>F5</b>	aree per l'ordine pubblico e la sicurezza	<b>€ 25,00</b>
<b>F6</b>	attrezzature sanitarie e sociali	<b>€ 30,00</b>
<b>F7.1 - FT.3 F7.4 - FT.5</b>	Lido Saraceni – Foro – Stazione Tollo – Riccio – S.Donato	<b>€ 80,00</b>
<b>F7.2</b>	zona delle Fornaci	<b>€ 100,00</b>
<b>F7.6</b>	Lazzaretto – Feudo – S.Liberata – S.Donato – Madonna delle Grazie – Villa Deo – Villa Caldari	<b>€ 60,00</b>
<b>Torre Mucchia – San Marco</b>	Torre Mucchia – San Marco	<b>€ 50,00</b>
<b>F8</b>	impianti ed attrezzature pubbliche o private	<b>€ 35,00</b>
<b>F9</b>	attività ricettive all'aria aperta	<b>€ 25,00</b>
<b>F10</b>	verde, servizi ed attrezzature di ambito	<b>€ 10,00</b>
<b>FM1.5</b>	aree di edifici privati in adiacenza al Municipio	<b>€ 225,00</b>
<b>FM2</b>	piazza Porta Caldari	<b>€ 225,00</b>
<b>FM3.1</b>	Campus scolastico (zone residenziali)	<b>€ 180,00</b>



Chieti, 14 aprile 2011

IL RESPONSABILE TECNICO

Ing. Antonio D'Aurea \_\_\_\_\_

IL DIRETTORE DELL'U.P.

Ing. Antonio Ruffini \_\_\_\_\_