Comune di Bari

Piano di Lottizzazione n° 196/96

su zona per attività terziaria alla via Amendola
approvato con Delibera di Giunta del Comune di Bari
n° 540 del 26/09/2012

PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA

AI SENSI DELL'ART.34 DEL D. Lgs. n° 267/2000
PER LA REVISIONE DEL SOLO "LOTTO A"

Società Proponenti aventi titolo:

INED S.r.l.
via C.da Monopoli n°3 - 70013 Castellana Grotte (BA)
Tel. 080-4963515 - info@pec.gruppofanelli.it

Effetre S.r.l.
via C.da Monopoli n°3 - 70013 Castellana Grotte (BA)
Tel. 080-4963515 - info@pec.gruppofanelli.it

Villa Magda S.r.l.
via Amendola n°176 - 70100 Bari
Tel. 080-4941111 - direzione@gruppoputignano.it

Localizzazione:
Via Amendola / Viale Vito Vittorio Lenoci

Progetto:

Arch.
ANGELO ROCCO DONGIOVANNI

ANGELO ROCCO DONGIOVANNI
RAFFAELE ROBERTO
ARCHITETTI ASSOCIATI
ATELIER DARRCHITETTI
VIA MAZZINI 4/B 70015 NOCI (BA) ITALIA
TEL. FAX. 080.4974386
INFO@DONGIOVANNI-ET-ROBERTO.IT
WWW.DARRCHITETTI.IT

Seguici su Facebook ANGELO ROCCO DONGIOVANNI RAFFAELE ROBERTO ARCHITETTI ASSOCIATI

Studio di fattibilità, analisi costi benefici e
consulenza per gli aspetti urbanistici e paesaggistici:
Arch.
LORENZO PIETROPAOLO

Elaborato adeguato alle considerazioni emerse in fase di interlocuzione con l'A.C.

Relazione Generale

Novembre 2015	Scala:	Elaborato scrittografico	R	G	Revisione I

COMUNE DI BARI

LOTTIZZAZIONE N. 196/96 SU ZONA PER ATTIVITÀ TERZIARIE
ALLA VIA AMENDOLA

Adottato con D.C.C. n. 81/2010 - Approvato con D.G.C. n. 540/2012
Convenzionato in data 16/12/2013

PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS. 267/2000 PER LA REVISIONE DEL SOLO LOTTO "A" DEL P.D.L. N. 196/96, ADEGUATO ALLE CONSIDERAZIONI EMERSE IN FASE DI INTERLOCUZIONE CON L'A.C.

RELAZIONE GENERALE

1. PREMESSA

Il Piano di Lottizzazione n. 196/96 relativo alla maglia di P.R.G. n. 46 del Comune di Bari, ripresentato dalla INED S.r.l. ed altri ad agosto 2008, è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 21.09.2010, approvato con Delibera di Giunta del Comune di Bari n. 540 del 26.09.2012 e convenzionato in data 16/12/2013. Ha una estensione di 48.812mq ed è normata all'art. 39 "Zone per Attività Terziarie" delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

I parametri urbanistici fissano per queste zone un indice di fabbricabilità territoriale di 5 mc/mq con destinazione Terziario frammista alla Residenza nella misura massima del 50% del volume ammesso. Pertanto la volumetria massima ammissibile è pari a 244.060 mc di cui massimo 122.030 mc con destinazione residenziale; corrispondenti all'incirca a 265 appartamenti e 340 uffici, così come stimato dalla "*Ripartizione mobilità urbana e traffico – Settore traffico e strade*" del Comune di Bari con un documento prodotto nel 2007 ed utile per la determinazione dell'ulteriore volume di traffico indotto su via Amendola dalla lottizzazione. Il predetto studio è stato allegato alla documentazione presentata per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del P.d.L..

In data 16 gennaio 2009 con determina dirigenziale n. 20 il P.d.L. n. 196/96 è stato escluso dalla procedura di V.A.S..

La lottizzazione approvata ha, di fatto, utilizzato una volumetria inferiore rispetto alla massima esprimibile, ossia circa 28.780 mc in meno.

Si riportano qui di seguito i dati salienti della lottizzazione approvata:

- Volume totale della lottizzazione = 215.218,03 mc;
- Volume totale della residenza = 97.423,53 mc;
- Volumetria totale di terziario = 117.794,50 mc;

Il Piano di lottizzazione come approvato si sviluppa in due lotti, "A" e "B".

LOTTO "A" di competenza INED S.r.l., Effetre S.r.l. e Villa Magda S.r.l.

con una Volumetria Totale di 192.530,00 mc suddiviso in:

- Volume totale della residenza = 95.305,00 mc;
- Volume totale del terziario = 97.225,00 mc;

così ulteriormente suddiviso nelle seguenti unità progettuali:

Unità Progettuale n.1:

- Volume residenza = 26.205,00 mc;
- Volume terziario = 4.171,50 mc;

Unità Progettuale n.2:

- Volume residenza = 68.815,00 mc;
- Volume terziario = 1.210,00 mc;

Unità Progettuale n.3:

- Volume residenza = 0,00 mc;
- Volume terziario = 22.653,50 mc;

Unità Progettuale n.4:

- Volume residenza = 0,00 mc;
- Volume terziario = 69.190,00 mc;

Costruzione Borrelli (esistente)

Volume totale residenza = 285,00 mc

LOTTO "B" di competenza Sig.ra Chirico Nicoletta

con una Volumetria Totale di 22.688,03 mc suddiviso in:

- Volume totale della residenza = 2.118,53 mc;
- Volume totale del terziario = 20.569,50 mc;

così ulteriormente suddiviso nelle seguenti unità progettuali:

Unità Progettuale n.5:

- Volume residenza = 0,00 mc;
- Volume terziario = 20.569,50 mc;

Villa Chirico e pertinenze (esistente)

Volume residenza = 2.118,53 mc.

Considerando gli stessi parametri utilizzati dall'ufficio strade del Comune di Bari per la determinazione del numero di appartamenti ed uffici, in totale la lottizzazione approvata avrebbe 212 appartamenti e 328 uffici, di conseguenza nella Tabella "1", allegata, sono stati calcolati gli incrementi del volume di traffico indotto dalla lottizzazione approvata. Bisogna anche sottolineare che il Comune di Bari ha già stanziato circa 3.600.000,00 euro per la realizzazione del progetto di allargamento di via Amendola.

All'interno della maglia sono stati reperiti 19.500mq di area da destinare a standard della residenza e nello specifico il P.d.L. approvato ha destinato tutti i 19.500mq alla realizzazione di un parco pubblico, considerato che in gran parte di detta superficie è già presente una notevole quantità di verde con alberi ad alto fusto, purtroppo in stato di abbandono. Il progetto di lottizzazione prevede il recupero di tutto il verde esistente con anche la eventuale sostituzione delle piante ammalorate e l'impianto di nuove alberature.

Tabella 1

Incremento e volumi di traffico totali previsti sul tronco terminale di via Amendola						
Intervallo orario	Totali attuali	Incrementi previsti dalla lottizzazione n. 196/96 approvata				Totale Generale
		Residenti (212 App.)	Uffici Vari (328)		Totali	
			addetti	pubblico		
07 – 08	1475					1475
08 – 09	2168	339	459		798	2966
09 – 10	1912		229	196	425	2337
10 – 11	1870			393	393	2263
11 – 12	2049			393	393	2442
12 – 13	2268		229	196	425	2693
13 – 14	2813	339	459		798	3611
14 – 15	2141					2141
15 – 16	1932					1932
16 – 17	2122	226	229	240	695	2817
17 – 18	2298			481	481	2779
18 – 19	2388			481	481	2869
19 – 20	2552	226	229	240	695	3247
20 – 21	2379					2379
21 – 22	1532					1532

2. VARIANTE PROPOSTA CON ACCORDO DI PROGRAMMA

La variante qui proposta interessa unicamente il lotto “A” di competenza INED S.r.l., Effetre S.r.l. e Villa Magda S.r.l. e prevede una sostanziale riduzione di volumetria con la soppressione totale dell'Unità Progettuale n.3 allo scopo non solo di migliorare l'inserimento paesaggistico dell'intera lottizzazione ma anche di agire positivamente su tutte le componenti ambientali. Infatti la volumetria totale si riduce di 40.100,95 mc ed il nuovo assetto del lotto “A” diventa il seguente:

Volumetria Totale di 152.429,05 mc suddiviso in:

- Volume totale della residenza = 142.366,00 mc (+ 47.061,00 mc);
- Volume totale del terziario = 10.063,05 mc (- 87.161,95 mc);

così suddiviso nelle seguenti unità progettuali:

Unità Progettuale n.1 :

- Volume totale residenza = 26.205,00 mc (invariata);
- Volume totale terziario = 4.171,50 mc (invariata);

Unità Progettuale n.2:

- Volume totale residenza = 68.815,00 mc (invariata);
- Volume totale terziario = 2.880,50 mc (+ 1.670,50 mc);

Unità Progettuale n.3 (soppressa).

(-22.653,50 mc);

Unità Progettuale n.4:

- Volume totale residenza = 47.061,00 mc (+ 47.061,00 mc);
- Volume totale terziario = 3.011,05 mc (- 66.178,95 mc);

Costruzione Borrelli (esistente)

Volume totale residenza = 285,00 mc (invariata);

Complessivamente, quindi, la variante proposta comporta una minore volumetria di terziario (- 87.161,95 mc) ed una maggiore volumetria di residenza (+ 47.061,00 mc), con un bilancio totale negativo di - 40.100,95 mc.

Ovviamente la realizzazione di una maggiore quantità di volumetria con destinazione residenziale ha comportato la necessità di reperire anche ulteriore standard della residenza nella misura minima di 20mq ogni 100mc di volume. A conti fatti è

necessario individuare ulteriori 9.412 mq di aree a standard, di cui 3.348 mq sono stati individuati all'interno della maglia ed in continuità con i precedenti 19.500 mq, i restanti 6.064 mq sono stati localizzati fuori dalla maglia ma nelle immediate vicinanze ad una distanza inferiore ai 200m. Si tratta di quota parte della particella 65, Fg. 41 (6.070 mq). La superficie complessiva per standard reperita all'esterno della Maglia (6.070 mq) è quindi leggermente superiore al minimo necessario di 6.064 mq. La particella 65 viene ceduta per intero a meno della parte già interessata dalla procedura di esproprio per la realizzazione del progetto RFI del nodo di Bari – Bari Sud. Quota parte dei predetti 6.070 mq (per esattezza 3.170mq) ricadono nell'ambito del corridoio urbanistico individuato con il progetto RFI del Nodo di Bari – Bari Sud i cui limiti sono da considerarsi caduchi essendo stato, detto progetto, già approvato in fase definitiva.

Questa particella nel P.R.G. vigente è tipizzata "*area a verde pubblico - verde di quartiere*", pertanto allo scopo di verificare la reale possibilità di utilizzo di questa superficie nella "Relazione tecnica illustrativa e analisi costi benefici" ed in particolare al "paragrafo 3.3" è stato affrontato in dettaglio e conti alla mano la maggiore dotazione di standard di "verde di quartiere" individuato dal P.R.G. rispetto al reale fabbisogno calcolato con riferimento al D.M. 2/4/68.

Dal punto di vista prettamente ambientale la variante proposta comporta notevoli migliorie per alcune componenti ambientali mentre risulta ininfluente per altre, come si evince chiaramente dall'analisi di ogni singola componente ambientale qui di seguito riportate.

Per il **CLIMA** la variante proposta (in riduzione di volumetria con la totale soppressione dell'U.P.3) produce sicuramente effetti benefici sul microclima soprattutto poiché riduce notevolmente il cosiddetto "effetto ristagno".

Dal punto di vista **GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO**, la variante proposta non produce alcun effetto, mentre per quanto riguarda la componente **SUOLO** sicuramente la variante produce un effetto positivo riducendo l'area da impermeabilizzare.

Per quanto riguarda le **ACQUE SUPERFICIALI** il P.d.L. ha già previsto per le due unità progettuali (U.P.4 e U.P.5) interessate dal vincolo PAI (come area a media pericolosità idraulica) la realizzazione di adeguate opere di mitigazione idraulica in ordine al quale l'Autorità di Bacino ha già rilasciato parere favorevole. Con la variante proposta

le due unità progettuali interessate dal vincolo (U.P.4 e U.P.5) conservano la stessa posizione nell'ambito della lottizzazione e la medesima opera di mitigazione, pertanto nulla è cambiato.

Anche per quanto riguarda le **ACQUE SOTTERRANEE** la variante proposta è migliorativa per due ragioni. Primo perché non realizzandosi l'U.P.3 anche i tre livelli interrati della medesima unità progettuale non si andranno a realizzare, secondo perché anche le unità progettuali U.P.2 e U.P.4 non realizzano più il 3° livello interrato, ne consegue un notevole aumento dell'ulteriore franco tra la base delle fondazioni ed il livello più alto della falda.

Per la componente **COPERTURA BOTANICO – VEGETAZIONALE**, la variante produce effetti sicuramente benefici per la soppressione dell'unità progettuale n.3.

Per la componente **PAESAGGIO** atteso che l'intervento ricade nei cosiddetti "territori costruiti" l'unica area sottoposta a vincolo con Decreto Ministeriale è il viale alberato della Villa Bonomo. Le opere in progetto non interessano direttamente le alberature di pregio e le aree sottoposte a vincolo per le quali è previsto, dal Piano di Lottizzazione approvato, il mero restauro botanico – vegetazionale, conformemente al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Bari, prot. n. 2569 del 10.4.2008.

Dal punto di vista della sostenibilità, altresì, la presente proposta si differenzia in meglio e in modo davvero sostanziale, stante le norme specifiche vigenti in termini di modalità costruttive, rispetto a quanto previsto nel PdL approvato:

infatti il confronto in termini di sostenibilità va fatto fra la presente proposta di realizzare mc 47.061,00 di edilizia residenziale con criteri di sostenibilità certificati per il raggiungimento di minimo 2 quale punteggio derivante dall'applicazione del protocollo di Itaca, e la realizzazione di mc 87.161,95 di edilizia normalizzata per il terziario, come previsto nel PdL approvato, senza obbligo alcuno di rispetto dei criteri di sostenibilità, visto che per questa destinazione d'uso non vigevano normative specifiche alla data di approvazione dello strumento esecutivo.

Considerazioni sul traffico

L'intera lottizzazione con la variante proposta si comporrebbe di circa 314 appartamenti e 86 uffici. Nella Tabella “2” allegata sono stati calcolati gli incrementi del volume di traffico indotto dalla Lottizzazione proposta in variante, mentre dal confronto tra la tabella “1” e la tabella “2” si ricava la tabella “3” da cui si evince la notevole riduzione del volume di traffico che la variante proposta comporta.

Tabella 2

Incremento e volumi di traffico totali previsti sul tronco terminale di via Amendola						
Intervallo orario	Totali attuali	Incrementi previsti dalla lottizzazione in variante (A.d.P.)				Totale Generale
		Residenti (314 App.)	Uffici Vari (86)		Totali	
			addetti	pubblico		
07 – 08	1475					1475
08 – 09	2168	502	120		622	2790
09 – 10	1912		60	51	111	2023
10 – 11	1870			103	103	1973
11 – 12	2049			103	103	2152
12 – 13	2268		60	51	111	2379
13 – 14	2813	502	120		622	3435
14 – 15	2141					2141
15 – 16	1932					1932
16 – 17	2122	334	60	63	457	2579
17 – 18	2298			126	126	2424
18 – 19	2388			126	126	2514
19 – 20	2552	334	60	63	457	3009
20 – 21	2379					2379
21 – 22	1532					1532

Tabella 3

Incremento e volumi di traffico totali previsti sul tronco terminale di via Amendola						
Intervallo orario	Totali con lottizzazione approvata	modifiche per effetto della variante				Totale Generale
		Residenti	Uffici Vari		Totali	
			addetti	pubblico		
07 – 08	1475					1475
08 – 09	2966	163	-339		-176	2790
09 – 10	2337		-169	-145	-314	2023
10 – 11	2263			-290	-290	1973
11 – 12	2442			-290	-290	2152
12 – 13	2693		-169	-145	-314	2379
13 – 14	3611	163	-339		-176	3435
14 – 15	2141					2141
15 – 16	1932					1932
16 – 17	2817	108	-169	-177	-238	2579
17 – 18	2779			-355	-355	2424
18 – 19	2869			-355	-355	2514
19 – 20	3247	108	-169	-177	-238	3009
20 – 21	2379					2379
21 – 22	1532					1532

In rosso sono indicate le variazioni negative, quindi in riduzione, che la variante proposta comporta rispetto al P.d.L. approvato.

Risultati analoghi si ottengono utilizzando un modello di calcolo che si basa su metodologie tecniche e statistiche indicate nel manuale “Trip Generation” 8th edition ITE Washington 2008 pubblicato dall’Insitute of Trasportation Engineers.

In questo manuale, costantemente aggiornato, è presente una procedura di calcolo del traffico generato in presenza di diverse condizioni di destinazione ed uso del suolo che è molto diffusa non solo negli Stati Uniti ma anche in altri paesi tra cui l’Italia.

Riepilogando, in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, con la presente richiesta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 si chiede:

1. **la possibilità di realizzare una maggiore volumetria residenziale rispetto al limite massimo del 50%;**
2. **la possibilità di reperire una parte dello standard della residenza fuori dalla maglia di P.R.G..**

Per il lotto "A" che ha complessivamente una volumetria approvata di 192.530,00 mc le nuove percentuali di ripartizione tra RESIDENZIALE, TERZIARIO e VOLUME RINUNCIATO diventano:

- Volume residenziale = 142.366,00 mc pari al 73,95% del volume approvato;
- Volume Terziario = 10.063,05 mc pari al 5,23% del volume approvato;
- Volume Rinunciato = 40.100,95 mc pari al 20,82% del volume approvato.

Considerato, inoltre, che il progetto di allargamento di via Amendola, già approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 20 del 28.03.2011, comporterà la perdita di circa 300 posti auto lungo tutta via Amendola, con la presente proposta di Accordo di Programma le società proponenti, così come indicato dall'amministrazione comunale si impegnano a realizzare, a loro spese, un'area a parcheggio per circa 275 posti auto in angolo tra via Tridente e via Sette e la risistemazione di via Sette. Il tutto come meglio descritto al paragrafo 5 della *"Relazione Tecnica Illustrativa e Analisi Costi – Benefici"* per un investimento totale di € 863.000,00

Considerato che il beneficio totale così come determinato nella predetta relazione di analisi costi – benefici è pari ad € 1.330.000,00, ne consegue che:

- RAPPORTO BENEFICI PUBBLICO / TOTALE = 65 %

Si riporta qui di seguito la comparazione in dettaglio fra i dati del Piano Approvato e quelli rivenienti dalla variante proposta:

DATI COMPLESSIVI	come da LOTTIZZAZIONE APPROVATA			PREVISTI nella presente RICHIESTA di ACCORDO di PROGRAMMA per la revisione del solo LOTTO A	
	LOTTO A	LOTTO B	TOTALI	LOTTO A	LOTTO B
	UP1 - UP3 - UP2 - UP4 - Costruzione Borrelli(esistente)	UP5 - Villa Chirico e pert.(esistente)	UP1 - UP3 - UP2 - UP4 - Costr. Borrelli(esist.) - UP5 - Villa Chirico e pert.(esist.)	UP1 - UP2 - UP4 - Costruzione Borrelli	UP5 - Villa Chirico e pert.
VOLUME RESIDENZA (mc)	95.305,00	2.118,53	97.423,53	142.366,00	2.118,53
VOLUME TERZIARIO (mc)	97.225,00	20.569,50	117.794,50	10.063,05	20.569,50
VOLUME RESIDENZA + VOLUME TERZIARIO (mc)	**192.530,00**	**22.688,03**		**152.429,05**	**22.688,03**
SUPERFICIE TERZIARIO (mq)	29.916,00	6.329,10	36.245,10	2.898,30	6.329,10
STANDARD della RESIDENZA (mq)	**19.500,00** > 19.485,00			**28.918,00** > 28.897,00	
STANDARD del TERZIARIO (mq)	24.331,85 > 23.932,80	5.086,00 > 5.063,26	29.417,85 > 28.996,00	2.438,00 > 2.318,64	5.086,00
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	16.807,00	10.306,00	27.113,00	13.459,00	10.306,00
SUPERFICIE COPERTA (mq)	6.426,41	1.170,48	7.596,89	4.455,46	1.170,48
RAPPORTO DI COPERTURA (%)	38,24%	11,36%	28,02% < 50%	33,10%	11,36%

DATI RIFERITI ALLE SINGOLE UNITA' PROGETTUALI	come da LOTTIZZAZIONE APPROVATA								PREVISTI nella presente RICHIESTA di ACCORDO di PROGRAMMA per la revisione del solo LOTTO A						
	LOTTO A					LOTTO B		TOTALI	LOTTO A					LOTTO B	
	UP1	UP3	UP2	UP4	Costr. Borrelli (esistente)	UP5	Villa Chirico e pert. (esistente)	UP1 - UP3 - UP2 - UP4 - Costr. Borrelli(esist.) - UP5 - Villa Chirico e pert.(esist.)	UP1	UP3	UP2	UP4	Costr. Borrelli (esistente)	UP5	Villa Chirico e pert. (esistente)
VOLUME RESIDENZA (mc)	26.205,00	0,00	68.815,00	0,00	285,00	0,00	2.118,53	97.423,53	26.205,00	SOPPRESSO	68.815,00	47.061,00	285,00	0,00	2.118,53
VOLUME TERZIARIO (mc)	4.171,50	22.653,50	1.210,00	69.190,00		20.569,50		117.794,50	4.171,50		2.880,50	3.011,05		20.569,50	
VOLUME RESIDENZA + VOLUME TERZIARIO (mc)	30.376,50	22.653,50	70.025,00	69.190,00	285,00	20.569,50	2.118,53	**215.218,03**	30.376,50		71.695,50	50.072,05	285,00	20.569,50	2.118,53
SUPERFICIE TERZIARIO (mq)	1.283,54	6.970,31	372,31	21.289,23		6.329,08		36.245,10	1.215,00		823,00	860,30		6.329,08	
STANDARD della RESIDENZA (mq)	**19.500,00** > 19.485,00								**28.918,00** > 28.897,00						
STANDARD del TERZIARIO (mq)	6.898,00		17.433,85			5.086,00		29.417,85	1.032,00	SOPPRESSO	1.406,00			5.086,00	
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	3.146,00	1.562,00	6.270,00	5.421,00	408,00	2.559,00	7.747,00	27.113,00	3.146,00		6.270,00	3.635,00	408,00	2.559,00	7.747,00
SUPERFICIE COPERTA (mq)	1.038,00	678,95	1.920,46	2.700,00	89,00	720,00	450,48	7.596,89	1.038,00		1.920,46	1.408,00	89,00	720,00	450,48
RAPPORTO DI COPERTURA (%)	32,99%	43,47%	30,63%	49,81%	21,81%	28,14%	5,81%	28,02%	32,99%		30,63%	38,73%	21,81%	28,14%	5,81%

DETTAGLIO DELLO STANDARD DEL TERZIARIO															
Verde condominiale (Vc=min 15%) (mq)	1.049,00 > 990,46	2.630,05 > 2.599,38		760,00 > 759,49	4.439,05 > 4.349,34	160,00 > 145,80	SOPPRESSO	211,00 > 202,00		4.439,05 > 4.349,34
Parcheggio (min 50%) (mq)	4.140,00 > 3.301,54	9.720,10 > 8.664,62		3.330,00 > 2531,63	17.190,10 > 14.497,78	516,00 > 486,00		688,00 > 673,32		17.190,10 > 14.497,78
Spazi attrezzati (mq)	1.709,00 < 2.311,08	5.083,70 > 6.065,23		996,00 < 1772,14	7.788,70 < 10.148,45	356,00 > 340,20		507,00 > 471,32		7.788,70 < 10.148,45
TOTALI STANDARD del TERZIARIO (mq)	6.898,00 > 6.603,08	17.433,85 > 17.329,23		5.086,00 > 5063,26	29.417,85 > 28.996,00	1.032,00 > 972,00		1.406,00 > 1.346,64		29.417,85 > 28.996,00

Dai dati su riportati unitamente agli ulteriori elaborati scritto-grafici e di confronto si ottiene il quadro esaustivo di quanto si richiede con la presente proposta di Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. 267/2000.

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'impianto progettuale generale resta invariato, così come nel PdL approvato, a meno della presenza fisica della Unità Progettuale n. 3.

Quindi, dato che esso è stato a suo tempo studiato tenendo in conto essenzialmente i seguenti fattori:

-necessità di salvaguardare tutto il verde esistente lungo il viale alberato di Villa Bonomo, lungo il margine della Via Amendola ed infine intorno alla Villa Chirico;

-opportunità di prefigurare un sistema edilizio tipologicamente caratterizzato e unitario con localizzazione delle aree a verde nella zona centrale della lottizzazione;

-esigenza di rendere funzionali i due Lotti A e B;

si può senza dubbi parlare di conformità a detti principi, oltre che a quanto a base della lottizzazione approvata in termini plano-volumetrici, visto che la eliminazione del corpo di fabbrica e la conseguente cessione di ulteriore area a standard in continuità con quello già ceduto con la firma della convenzione, non fa altro che incrementare la presenza del verde oltre che renderlo maggiormente accessibile e fruibile con enormi benefici da parte della porzione di città interessata.

Pertanto, gli edifici sono confermati nella loro disposizione al margine dell'area ma non più a formare il grande isolato quadrangolare che determinava la grande area a verde, bensì a formare due blocchi posti comunque ai margini ma in modo "aperto" cosi da perimetrare l'area a verde tanto ed in modo sufficiente a non isolarla dal contesto, anzi a permetterne da più punti di vista e direzioni di rilevarne la presenza e di utilizzarla con efficace normalità funzionale, una sorta di "recinto edilizio controllato" ma sufficientemente permeabile.

Detto recinto, altresì, continua a caratterizzarsi per la uniformità con cui dai volumi delle Unità Progettuali nn. 1, 2 e 4, che lo compongono, si sarà in grado di percepire il

verde e porsi in relazione ad esso, ciò avviene comunque con il confermato rispetto delle distanze parametriche dai confini.

3.1 Il sistema degli accessi.

L'Unità Progettuale n.1 conserva il suo accesso da viale Vito Vittorio Lenoci (viabilità esistente a ridosso dello Executive Center) come da PdL approvato e come meglio descritto nel paragrafo 3.5.1 della presente relazione.

Sulla Tav. 6 (Planimetria a livello di Piano Terra) si evidenziano le correlazioni della viabilità esistente ad oggi e futura (con il progetto di allargamento di Via Amendola ed il progetto RFI del cosiddetto "Nodo di Bari: Bari Sud"), con gli spazi pedonali pubblici e privati, la pista ciclabile, le utilizzazioni a livello ed i parcheggi pubblici che, per la totalità, sono previsti a piano terra anche allo scopo di consentire un'agevole fruizione del parco.

Le Unità Progettuali nn. 2 e 4 continuano ad accedere dalla Via Amendola ma tramite la nuova viabilità di penetrazione (prevista anche dal progetto RFI) che si intende realizzare in allargamento alla strada esistente (ora privata ma con promessa di cessione al Comune a semplice richiesta) del Campus Universitario già realizzato ed in funzione, a confine, direzione sud, con la maglia; detta viabilità (Tipo "E" urbana di quartiere così come prevista anche nel progetto RFI) sarà dotata di pista ciclabile, n. 2 corsie con relative banchine e marciapiedi laterali per una larghezza totale di 14 mt. Ciò assicurerà un perfetta integrazione con gli spazi pedonali, oltre che assicurare il corretto accesso veicolare al Campus, alle Unità Progettuali nn. 2 e 4 e all'area a verde che caratterizza l' intervento di che trattasi.

Inoltre a tal proposito va evidenziato che le ulteriori opere di urbanizzazione primarie come qui proposte (allargamento della strada di penetrazione ortogonale a via Amendola) ad integrazione di quelle già incluse nel Progetto di Lottizzazione, come approvato, e per le quali si è già provveduto a presentare i relativi progetti esecutivi in fase ora di rilascio del P.d.C., è previsto che vengano realizzate a totale carico dei proponenti e senza ulteriore scomputo dagli oneri concessori.

3.2 Standard della Residenza

Considerata la forte presenza di alberature di alto fusto e delle aree verdi vincolate della villa Bonomo, così come, non risultò opportuna altra destinazione delle aree a

standard che non fosse quella a verde, nello stesso modo per l'ulteriore area a cedersi, per un totale di 3.348 mq (individuati all'interno della maglia ed in continuità con i precedenti 19.500 mq) si intenderebbe, nel progetto delle opere di urbanizzazione secondaria a farsi, confermare in esclusiva la stessa destinazione a verde, includendo al più attrezzature a servizio dei bambini e/o ragazzi. La restante area a cedersi come standard della residenza è localizzata fuori dalla maglia e nelle immediate vicinanze, ad una distanza inferiore ai 200m ed è costituita dalla particella 65 (parte) per una estensione totale di 6.070 mq. Per queste ulteriori aree a standard della residenza non si prevede la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione a carico dei proponenti.

Le aree interessate dalla realizzazione del parco comprendono essenzialmente la zona alberata del viale Bonomo, parte del verde circostante la Villa Chirico, parte dell'ex sedime della soppressa UP3 e della U.P.4 oltre a quella a sviluppo longitudinale posta a ridosso di via Amendola e della nuova viabilità di penetrazione. Queste aree risultano già interessate da una notevole quantità di alberi e in particolare di pini marittimi e pinus pinea, fatto che costituisce già di suo un ulteriore vantaggio per il Comune, che così riceve aree già pronte e quindi di valore sicuramente superiore; inoltre l'uso attribuito (verde pubblico) a queste aree è perfettamente compatibile con il vincolo storico culturale del viale alberato di villa Bonomo.

In questo modo la superficie dell'area di che trattasi, all'interno della maglia (quindi esclusi i 6.070 mq esterni) risulta pari a mq. 22.848 e si unisce, visivamente, al verde privato della villa Chirico, della villa Borrelli ed a quello a realizzarsi come verde condominiale con la percezione di un area verde ancora più ampia.

Per una dettagliata descrizione della sistemazione delle aree a standard come già definite ed individuate nel Piano di Lottizzazione approvato, si rimanda al progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Secondaria già agli atti ed in attesa di completare il suo iter, per le altre aree al progetto schematico delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria (TAV. 4) che è incluso fra gli elaborati della qui presente proposta di Accordo di Programma.

Nella convenzione del P.d.L, approvato, i Proponenti si sono inoltre impegnati a garantire la manutenzione del verde del Parco pubblico sopra descritto in conformità a quanto stabilito nel disciplinare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione approvato con D.G.C. n. 452 del 18/7/2013. Nella presente Proposta di Variante, invece, è stato

previsto la manutenzione del verde di tutto il Parco Pubblico per 5 anni a partire dalla data di fine lavori. (cfr. Schema di Convenzione allegato).

3.3 Standard del terziario

Agli standard del terziario è stata destinata nel rispetto delle norme una superficie di spazi pedonali pavimentati ed a verde, a servizio degli edifici ed in continuità con le aree “pubbliche”.

La aree destinate a parcheggio del terziario sono ubicate, esclusivamente, a livello terra e comunque autonome, distinte dagli altri parcheggi e direttamente accessibili dalla viabilità pubblica. Per queste aree a standard del terziario è sempre garantito l'uso pubblico, con la facoltà da parte del Comune di Bari di acquisirne la proprietà previa semplice richiesta.

3.4 Sistema Edilizio

I corpi edilizi, come già accennato, erano disposti, lungo i margini dell'area a formare una sorta di isolato virtuale di forma quadrilatera e di circa 200 metri di lato, disposto parallelamente alla via Amendola. Il quadrilatero era interrotto dalla struttura di verde del viale della villa Bonomo che costituiva e costituisce la maggior parte dello standard proposto totalmente a verde pubblico, in questo caso già caratterizzato dalla presenza di secolari pini marittimi. La forma edilizia dell'isolato era ricomposta dalla disposizione dei corpi di fabbrica, e dalla loro altezza costante mantenuta lungo tutto il perimetro tranne che in prossimità della zona alberata Villa Bonomo.

Lo spigolo Sud Ovest era caratterizzato dalla maggiore altezza dei volumi direzionali, qui concentrati, tagliati lungo la diagonale del quadrilatero e segnati dallo spigolo del fabbricato conformato a 45° e dai grandi vuoti e alti porticati che articolavano i volumi dell'angolo.

Sul lato sud, l’edilizia residenziale si erigeva di seguito alla edilizia direzionale fino a proseguire, come anche ora prosegue, a circa 40 mt sul margine interno dell’area tipizzata, come richiesto e prescritto dal Comitato Urbanistico Regionale a formare il lato est della figura geometrica; perpendicolarmente a via Amendola però il quadrilatero continuava e continua a presentare un appendice di circa 20 mt la cui estremità (lato corto) risultava e risulta in allineamento a quanto previsto e ripreso oltre il viale alberato

della villa Bonomo, cioè dal corpo edilizio UP1, che così va a formare l'angolo Nord Est.

Come anche già previsto nel PdL approvato, per garantire in sede di esecuzione una sufficiente coerenza architettonica, le individuate Unità di minimo intervento Progettuale - U.P.1, 2 e 4- di cui si tratta, sono state nell'elaborato Tav. 10 esplicitate in modo piuttosto esaustivo con indicazione, altresì, delle varie tipologie abitative e non di cui si compongono.

3.5 Caratteristiche Urbanistico-Edilizie Lotto A

Il Lotto A che come negli atti comprende la costruzione Borrelli esistente e le Unità Progettuali individuate con i numeri 1-2-e-4 vengono di seguito qui precisate relativamente alle loro peculiari caratteristiche urbanistico-edilizie.

3.5.1 – Unità Progettuale. n. 1

Rispetto al PdL approvato la superficie di pertinenza, il sedime e la volumetria sono invariati: la sagoma è invariata eccezzion fatta per la eliminazione del terzo piano interrato.

Si affaccerebbe sulla prevista III Mediana Bis; ora è in progetto che venga collegata al viale Vito Vittorio Lenoci (viabilità esistente a ridosso dello Executive Center) con un tratto di raccordo su terreni di proprietà (vedi progetto Esecutivo delle Urbanizzazioni Primarie della Lottizzazione approvata già agli atti).

Il viale Vito Vittorio Lenoci verrà prolungato con la previsione, già esecutiva, da parte del Comune di Bari, della nuovo progetto RFI "Nodo di Bari – Bari Sud": essa è già riportata nei vari elaborati qui allegati.

L'utilizzo prevalente come approvato, e qui integralmente confermato nella presente richiesta di Accordo di Programma, è quello residenziale, distribuito in un volume ad L con il lato corto verso il viale Bonomo la cui altezza era ed è contenuta nei 26 ml., (25,80) per una "gradualità" di avvicinamento al verde.

Il lato lungo, quasi parallelo al viale Vito Vittorio Lenoci, si "appoggia" ad una piastra a destinazione terziario - direzionale alta 3 piani di altezza pari a ml 10,30.

Un grande varco pluripiano interrompe il volume dell'edificio e consente sia il passaggio dei percorsi interni privati che l'utilizzo di ampi spazi pedonali privati.

Sulla tav. 6, planimetria a livello Piano Terra, si colgono i rapporti fra gli spazi pedonali, i percorsi ed il verde circostante.

Sono ora previsti parcheggi pubblici di superficie pari a 516 mq e parcheggi privati per mq 4.317 posti su due piani interrati, con la previsione di accesso con una rampa a doppio senso di marcia e posta in posizione diversa rispetto alla precedente.

Sono ora afferenti la superficie lorda di terziario complessivamente quali standard mq. 1.032 (mq 516 di parcheggio, mq 160 di verde condominiale e mq 356 di spazi e piazzali) siti esclusivamente al piano terra e in diretto collegamento con la strada pubblica. (Tavv. 5 e 6).

3.5.2 – Unità Progettuale. n. 2

Rispetto al PdL approvato la superficie di pertinenza ed il sedime sono invariati: la sagoma è invariata eccezzion fatta per la eliminazione del terzo piano interrato, la volumetria residenziale è invariate mentre quella del terziario è di poco aumentata, anche se occupa esclusivamente porzioni del piano pilotis.

Era ed è qui concentrata una gran parte della volumetria residenziale i cui corpi di fabbrica sono progettati nell'identico modo previsto nel PdL approvato ora anche con la previsione di quote altimetriche che gradatamente cercano di adagiare detti corpi di fabbrica sulle quote di terreno come esistenti, anche in relazione a quanto previsto nel Progetto Esecutivo delle Urbanizzazioni Primarie (strada di penetrazione) e Secondarie (progetto del verde), a cui si è già fatto cenno.

I volumi quindi continuano a conservare la loro lineare articolazione planimetrica mentre gli spazi, pedonali, a verde, ed i parcheggi pubblici con anche i percorsi interni si sviluppano a livello del piano terreno con le superfici del terziario e gli androni (v. tav. 6).

I livelli interrati (ora limitati a due) con destinazione a parcheggi privati erano e sono serviti da una rampa a doppio senso di marcia.

Sono ora previsti parcheggi pubblici di superficie pari a mq. 688 e mq 10.181 di parcheggio privato posto su due piani interrati.

Sono ora afferenti la superficie lorda di terziario complessivamente quali standard mq. 1.119 (mq 688 di parcheggio, mq 145 di verde condominiale e mq 286 di spazi e piazzali) siti esclusivamente al piano terra e in diretto collegamento con la strada pubblica. (Tavv. 5 e 6).

3.5.3 – Unità Progettuale. n. 3

Come già detto viene soppressa nella qui presente proposta di Accordo di Programma e la sua superficie di pertinenza viene integrata con quella della U.P.4 per consentire di liberare una maggiore superficie da destinare a standard della residenza e quindi realizzare un parcheggio pubblico a servizio del parco ed al tempo stesso migliorare l'accesso al parco anche con i mezzi che dovranno occuparsi della manutenzione così come anche richiesto nel parere espresso dalla Dott.ssa Traversa (Responsabile dell'ufficio giardini del Comune di Bari)

3.5.4 – Unità Progettuale. n. 4

Rispetto al PdL approvato c'è da rilevare:

- che la superficie di pertinenza è ora inferiore (mq 3.635 contro mq 5.421) a causa della individuazione dell'area a cedersi quale standard della residenza di mq 3.367, considerando, ovviamente, l'incremento di mq 1.562 dovuto all'inglobamento della superficie della ex UP3. Inoltre, allo scopo di quadrare i lotti e le aree a standard ed evitare strozzature si è previsto la rettifica della particelle 716 del foglio 41, già ceduta al Comune di Bari con la Convenzione del 16/12/2013 che per una superficie di 19 mq dovrà essere inglobata nell'U.P.4.
- che l'area di sedime si è modificata e che le distanze dal confine con la proprietà Chirico risultano rispettate come indicato nella tav. 05.
- che la sagoma è variata sia per la eliminazione del terzo piano interrato, che per la diversa conformazione del progetto secondo quelle che sono state le indicazioni dell'Amministrazione.

Questa unità, è ora prevista in piccola parte con destinazione terziaria ed in gran parte con destinazione residenziale. Si è operata una notevole riduzione di volume (-19.118 mc) corrispondente a quasi il 30% e si è ridotta l'altezza massima sopratutto sul fronte di via Amendola così come richiesto dall'Amministrazione.

I livelli interrati (ora limitati a due) con destinazione a parcheggi privati erano serviti da rampe singole mentre ora sono serviti da una rampa del tutto simile a quella di accesso ai livelli interrati dell'U.P.2.

Sono ora previsti parcheggi privati a piano terra di superficie pari a mq. 570 e mq 5.424 di parcheggio privato posto su due piani interrati.

Sono ora afferenti la superficie lorda di terziario complessivamente quali standard mq. 287 (mq 66 di verde condominiale e mq 221 di spazi e piazzali) siti esclusivamente al piano terra e in diretto collegamento con lo standard della residenza (Tavv. 5 e 6).

3.6 Caratteristiche Urbanistico-Edilizie Lotto B e Unità Progettuale. n. 5

Il Lotto B non è incluso nel presente progetto e nella presente richiesta di Accordo di Programma e quindi resta definito unitamente alla sua Unità Progettuale n. 5 come da Piano di Lottizzazione approvato.

4. VERIFICA DELLE QUANTITÀ GENERALI

4.1 Volumi terziari e residenziali

Sulla Tav.1(Inquadramento Urbanistico) e precisamente sulla Scheda Urbanistica Foglio. 1.14, sono esposti i dati progettuali che consentono di verificare, insieme ai Fogli 1.15, 1.16, 1.17, alle tavole dei tipi edilizi Tav. 10: Tipologie Edilizie la corrispondenza delle quantità in progetto che si ribadisce interessa esclusivamente il Lotto A.

La volumetria in progetto risulta essere pari a mc. 152.429,05.

Essa è suddivisa in	mc. 10.063,05	Terziario
	mc. 142.366,00	Residenza

La residenza è così costituita:

dal volume esistente (costruz. Borrelli)	mc. 285,00
dal volume di progetto	mc. 142.081,00
Tornano	mc. 142.366,00

4.2 Superfici a Standards e Parcheggi

La volumetria totale della residenza, ivi inclusa quella esistente nel lotto B (mc. 144.484,53) determina una superficie a Standard della residenza come richiesta dalla N.T.A. pari a 20mq ogni 100 mc di volume residenziale cioè mq. 28.897,00. La superficie di progetto è pari a mq. 28.918,00.

In linea di principio e per coerenza con la qualità e l'estensione del verde esistente, questi standard ad esclusione di mq 6.070 (in catasto Fg. 41, parte della ptc. 65), collocati al di fuori della maglia, sono stati considerati a verde.

Lo standard del terziario, come previsto dalle N.T.A. ed all'art. 5 del D.M. 2.4.1968, è pari ad mq 80 ogni 100 mq di superficie lorda pavimentata.

Le superfici a verde condominiale e gli spazi pedonali, a servizio del terziario, sono contigue e direttamente accessibili da spazi pubblici o ad uso pubblico.

Dalla scheda urbanistica si evince che la superficie a Vc a giardini è di mq. 211 (> 202 mq = 15% di 1347 mq) cui si sommano gli spazi pedonali per mq 507 e i parcheggi per mq 688 (> 673 mq = 50% di 1347 mq) per un totale di mq. 1.406 contro la quantità minima di mq. 1.347,00 di norma, corrispondente all'80% della superficie lorda pavimentata di terziario.

Della ubicazione dei parcheggi si è già detto in precedenza.

Per quanto riguarda i parcheggi privati sono in totale previsti mq 20.998 maggiore di mq 19.504 di norma e tutti nei due piani interrati delle Unità Progettuali nn. 1,2, e 4 ad eccezione di mq 1.076,00 comunque privati ma posti al piano terra delle Unità Progettuali n. 2 e 4.

5. VERIFICA DELLA QUANTITÀ PER IL LOTTO A

Va premesso che gli standard della residenza sono previsti esterni ai lotti A e B ed accorpati in una superficie unica pari a mq. 22.848, oltre ai mq 9.298 di cui si è già detto.

5.1 - LOTTO A

Il Volume di progetto pari a mc. 152.429,05 è suddiviso:

mc. 142.366,00 Residenziale

mc. 10.063,05 Terziario

La residenza è costituita da:

Esistente costruzione Borrelli	mc. 285,00
Unità Prog. 1	mc. 26.205,00
Unità Prog. 2	mc. 68.815,00
Unità Prog. 4	mc. 47.061,00
tornano	mc.142.366,00

Il Terziario è costituito da:

Unità Prog. 1	mc. 4.171,50
Unità Prog. 2	mc. 2.880,50

Unità Prog. 4	mc. 3.011,05
tornano	mc. 10.063,05

Superfici a standard e parcheggi

La volumetria della residenza determina una superficie a standard pari a mq. 28.473 compresa nella superficie sopra indicata di mq. 28.918.

Per quanto riguarda gli standard del terziario la scheda 1.14 evidenzia una necessità di mq. 1.346,64 di cui almeno mq. 202,00 per verde condominiale e mq 673,32 per parcheggi.

Gli standard di progetto sono pari a mq. 1.406,00 dei quali mq. 718,00 per verde condominiale e spazi attrezzati e mq. 688 a parcheggio.

Il totale dei parcheggi da norma (L. 122/89 + autorimesse + terziario) è pari a mq. 19.504,00 (L. 122/89 + autorimesse) + mq 1.160,00 (terziario) = mq 20.664,00.

Il totale dei parcheggi di progetto è pari a mq. 20.998,00 (L. 122/89 + autorimesse) + mq 1.204,00 (terziario) = mq 22.202,00 (UP1 mq 4.317,00 + UP2 mq 10.181,00 + UP4 mq 6.500 + standard mq 1.204,00).

E' stato verificato anche il rispetto del rapporto di copertura notevolmente inferiore al 50% di norma. La superficie del lotto è pari a mq. 13.459,00 x 50% = mq 6.729,50. La superficie coperta di progetto è pari a mq. 4.455,46 cioè 33,10%.

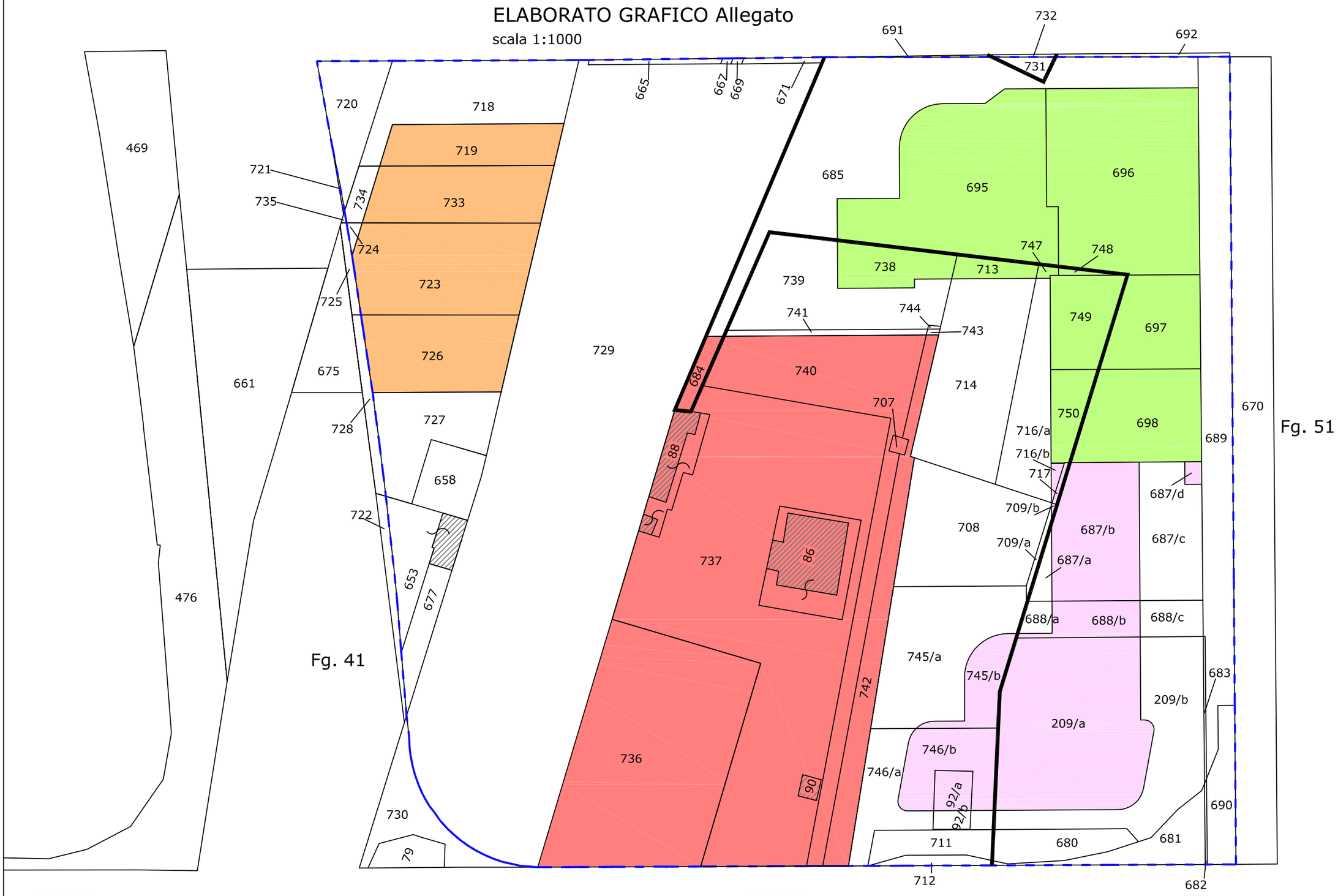
La presente Relazione Generale è stata elaborata dall' Arch. Angelo Rocco Dongiovanni.

Elenco Elaborati scritto-grafici

- *RI : Relazione tecnica illustrativa e analisi costi – benefici;*
- *RG: Relazione Generale;*
- *RF: Relazione Finanziaria;*
- *EC: Elenchi catastali delle proprietà interessate dall'intervento;*
- *Tav. 1: Inquadramento urbanistico;*
- *Tav. 2: Planimetria con l'inserimento dell'opera di messa in sicurezza idraulica come prescritto dall'A.d.B.;*
- *Tav. 3: Progetto schematico delle urbanizzazioni primarie e secondarie - come da P.d.L. approvato;*
- *Tav. 4: Progetto schematico delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare;*
- *Tav. 5: Planimetria a livello di copertura;*
- *Tav. 6: Planimetria a livello di piano terra;*
- *Tav. 7: Planimetria a livello dei piani interrati – parcheggio;*
- *Tav. 8: Planivolumetrico;*
- *Tav. 9: Profili e Sezioni;*
- *Tav. 10:Tipologie edilizie;*
- *Tav. 11:Elaborato di confronto con la lottizzazione approvata e con la PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA relativo al LOTTO A e presentata a FEBBRAIO 2013 - a livello copertura;*
- *Tav. 12:Elaborato di confronto con la lottizzazione approvata e con la PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA relativo al LOTTO A e presentata a FEBBRAIO 2013 - a livello piano terra;*
- *Tav. 13:Elaborato di confronto con la lottizzazione approvata e con la PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA relativo al LOTTO A e presentata a FEBBRAIO 2013 - profili e sezioni;*

ELABORATO GRAFICO Allegato

scala 1:1000



Limite Maglia n° 46

arancio — Area pertinenza U.P.1 (competenza Villa Magda srl) mq. 3.146
(Fg. 41 Ptc. 719,723,726 e 733)

verde chiaro — Area pertinenza U.P.2 (competenza INED srl; EFFETRE srl) mq. 6.270
(Fg. 41 Ptc. 713, 738, 747, 748, 749 e 750; Fg. 51 Ptc. 695, 696, 697 e 698)

glicine — Nuova Area pertinenza U.P.4 (competenza INED srl; EFFETRE srl; Villa Magda srl) mq. 3.635
(Fg. 41 Ptc. 92/a, 745/b, 746/b, 716/b, 717 e 709/b, Fg. 51 Ptc. 687/b, 687/d, 688/b e 209/a)

salmone — Area pertinenza U.P.5 (competenza Sig.ri Chirico/Martelli) mq. 2.559
(Fg. 41 Ptc. 736)

salmone — Area che resta nella disponibilità dei Sig.ri Chirico/Martelli mq. 7.747
(Fg. 41 Ptc. 740,742,707,88,86,90 e 737; Fg. 51 Ptc. 684)

ELABORATO GRAFICO Allegato

scala 1:1000

Limite Maglia n° 46

giallo — Ulteriore area a Standard della Residenza mq. 3.367
(Fg. 41 Ptc. 709/a, 745/a, 746/a e 92/b; Fg. 51 Ptc. 687/c, 687/a, 688/a, 688/c, 209/b,)

verde — Standard della residenza (ceduta con convenzione del 16/12/2013) mq. 19.481
(Fg. 41 Ptc. 708,711,714,716/a,739,741,743,744,718,734,720,724,727,658,729,665, 667,669,671,731 e 677; Fg. 51 Ptc. 680 e 685)

verde chiaro — Piccola area ceduta al Comune di Bari con convenzione del 16/12/2013 da annettere all'U.P. n. 4 mq. 19
(Fg. 41 Ptc. 716/b)