

**Comune di Bari**

Città Metropolitana di Bari

Regione Puglia

---

Proprietà: SOC. TECHNOSPARE  
IMMOBILIARE S.R.L.

---

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI  
RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA E  
DEGLI IMMOBILI DI VIA OBERDAN - VIA  
APULIA - VIA PEUCETIA VARIANTE  
URBANISTICA IN ACCORDO DI  
PROGRAMMA ex.art.34 D.Lgs 267/2000**

Accordo di Programma  
in via Oberdan

**PROGETTISTA**

arch. Mauro Sàito

---

**CONSULENTI**

ACUSTICA: ing. Sabrina Soffietto

AMBIENTE: ing. Fabio Paccapelo

ARCHEOLOGIA: dott.ssa archeol. Antonella Centomani

CONS. GIURIDICO AMMINISTRATIVA: avv. Giuseppe Macchione

GEOLOGIA: dott. geol. Antonino Greco

GEOTECNICA: ing. Nicola Tafuni

SOSTENIBILITA': arch. Antonio Stragapede CFE - Centro Fisica Edile

URBANISTICA: arch. Giuseppe Graziani, ing. arch. Daniela Mancini

VAS: arch. Nicola Fuzio



**NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

**R.03**

**COMUNE DI BARI  
CITTÀ METROPOLITANA DI BARI  
REGIONE PUGLIA**

**ACCORDO DI PROGRAMMA  
in Via Oberdan**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RIQUALIFICAZIONE  
DELL'AREA E DEGLI IMMOBILI DI VIA OBERDAN – VIA  
APULIA – VIA PEUCETIA. VARIANTE URBANISTICA IN  
ACCORDO DI PROGRAMMA ex art. 43 D. Lgs 267/2000**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Luglio 2019  
Archivio 1802

arch. Mauro Sàito

## **SOMMARIO**

Articolo 1 – Localizzazione .....	1
Articolo 2 – Obiettivi .....	1
Articolo 3 – Definizioni .....	1
Articolo 4 – Destinazioni d’uso .....	3
Articolo 5 - Articolazione operativa .....	4
Articolo 6 – Ambiti di pianificazione urbanistica .....	4
Articolo 7 – Trasformazione e parametri urbanistico-edilizi .....	4
Articolo 8 – Opere di urbanizzazione .....	6
Articolo 9 – Attuazione del P.P. in A.d.P. ....	7

## **Articolo 1 – Localizzazione**

L'area interessata dal presente Piano Particolareggiato di Riquilificazione Urbana in Accordo di Programma si trova a Bari nel Quartiere Japigia e riguarda due Ambiti urbani distinti denominati:

Ambito 1 – Via Oberdan, Via Apulia, Via Peucetia

Ambito 2 – Via Giovanni di Cagno Abbrescia

## **Articolo 2 – Obiettivi**

Gli obiettivi perseguiti dal Piano Particolareggiato di Riquilificazione Urbana in Accordo di Programma, ex art. 34 D. Lgs. 267/2000, sono i seguenti:

- Recuperare a nuove funzioni urbane ed a nuovi usi privati e pubblici un'area ex-produttiva inserita in una zona di espansione moderna attraverso l'introduzione di nuove funzioni di vicinato e di quartiere, eliminando i fattori di incongruenza urbana;
- Riquilificare l'ambiente urbano costruito attraverso la riquilificazione degli spazi pubblici, nuove urbanizzazioni, spazi verdi e servizi;
- Rigenerare l'area in oggetto attraverso la realizzazione di infrastrutture ecologiche (mobilità ciclabile, aree pedonali, spazi aperti permeabili, uso di fonti energetiche rinnovabili, adozione di criteri di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico nella realizzazione delle opere edilizie);
- Ricucire funzionalmente e morfologicamente le aree urbane interessate dal Piano Particolareggiato;
- Migliorare l'accessibilità all'area di progetto ed incrementare la dotazione di verde e parcheggi dell'Ambito 1 e Ambito 2;
- Valorizzare la riquilificazione dello spazio pubblico/esterno e condominiale/interno attraverso un mirato studio del verde e dell'arredo urbano;
- Garantire una rinnovata offerta sul mercato immobiliare di tipi residenziali, delle attività commerciali e direzionali, delle attrezzature pubbliche-private congruenti alla *mixité* funzionale integrata richiesta dal DPP.

## **Articolo 3 – Definizioni**

### *0. Tipo di strumento urbanistico*

Il Piano Particolareggiato (PP), per quanto riguarda la parte urbanistica e di progetto urbano, è redatto secondo le modalità di un Piano Urbanistico Esecutivo PUE secondo quanto disposto dal DRAG PER LA FORMAZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI approvato con DGR 2753 del 14/12/2010 e pubblicato sul BURP n. 7 del 14/01/2011.

1. *Superficie territoriale (ST)*

Area di intervento misurata per intero al lordo di qualsiasi detrazione. Comprende la Superficie Fondiaria e le aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle eventualmente esistenti.

2. *Indice di fabbricabilità territoriale (IFT)*

Rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale, espressa in metri quadrati.

3. *Piano*

Porzione di territorio graficamente individuata all'interno del Quartiere e interessata da interventi di ristrutturazione urbanistica.

4. *Ambito*

Area individuata graficamente all'interno del PP, oggetto di progetto unitario, anche se realizzabile per parti distinte e/o in fasi successive.

5. *Unità d'intervento*

Complesso delle operazioni urbanistiche ed edilizie finalizzate alla realizzazione di parte di un Ambito avente carattere unitario sotto il profilo della destinazione d'uso. Essa può essere composta anche da più proprietà confinanti.

6. *Destinazione d'uso*

Usi ammessi all'interno degli Ambiti e delle singole unità d'intervento.

7. *Utilizzazione edificatoria*

Prodotto tra l'indice territoriale e la superficie territoriale dei singoli Ambiti.

8. *Superficie coperta (SC)*

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

9. *Superficie di piano (SP)*

La superficie di Piano è rappresentata da la somma di tutte le superfici edificate e chiuse perimetralmente.

10. *Rapporto di copertura (RC)*

Il rapporto di copertura è dato dalla percentuale di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

#### 11. *Volume degli edifici (V)*

Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie chiusa di Piano (SP) per la rispettiva altezza di Piano (HP). Si assumono le altezze teoriche pari a m 3,00 per le destinazioni residenziali e pari a m 3,80 (o comunque compresa fra 3,00 e 3,80) per le destinazioni d'uso non residenziali.

Non costituiscono volume al fine del rispetto degli indici di edificabilità i parcheggi in sottosuolo ed in elevazione: parcheggi pubblici, parcheggi privati e privati pertinenziali, ovvero con vincolo di pertinenzialità ad edifici esistenti o in progetto.

#### 12. *Numero dei piani (P)*

Numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili.

#### 13. *Parcheggi pubblici*

Spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo o in elevazione ad uso pubblico.

#### 14. *Parcheggi pertinenziali*

Spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo soggetti a vincoli di pertinenzialità.

### **Articolo 4 – Destinazioni d'uso**

Poiché all'interno del Piano, anche negli Ambiti soggetti a ristrutturazione urbanistica, sono previste destinazioni d'uso contemplate nelle NTA del PRG vigente, parametrize nella dotazione generale di *standard* previsti dal PRG vigente, le destinazioni d'uso dei locali e delle aree previste dalla concessione attuativa (Permesso di Costruire) dovranno essere quelle indicate dal P.P. con le seguenti precisazioni:

- le destinazioni residenziali, le destinazioni d'uso a terziario e/o commerciale previste dal P.P. fatte salve le diverse determinazioni di oneri di urbanizzazione, sono tra di loro intercambiabili nell'ambito della concessione attuativa senza necessità di varianti al P.P. o incremento di aree per standard urbanistici;
- sono ammesse modeste variazioni in larghezza e lunghezza, ovvero traslazioni, delle sagome planivolumetriche (ad esempio dettate da una diversa distribuzione interna alla sagoma dei tipi ovvero mutate esigenze funzionali), nel rispetto delle

quantità volumetriche assentite ovvero ammissibili (compresi gli incrementi ex lege LR 13/08) senza che esse costituiscano variante al P.P.

- sono ammesse altresì, senza che esse costituiscano variante al P.P. variazioni alle sistemazioni esterne degli spazi pubblici e privati senza che si alterino le quantità e gli standard assentiti del P.P.

## **Articolo 5 - Articolazione operativa**

Il P.P. distingue Ambiti in cui gli interventi si attuano per contenuti e modalità attuative:

- conformemente alla Norme tecniche di attuazione del PRG vigente
- secondo gli obiettivi e i contenuti del presente documento riferendosi agli Ambiti di pianificazione urbanistica di cui al successivo articolo 6.

## **Articolo 6 – Ambiti di pianificazione urbanistica**

Gli Ambiti di pianificazione individuati sono i seguenti:

Ambito 1 – Via Oberdan, Via Apulia, Via Peucetia.

Ambito 2 – Via Giovanni di Cagno Abbrescia

## **Articolo 7 – Trasformazione e parametri urbanistico-edilizi**

Al fine di garantire l'attuazione degli interventi di pianificazione urbanistica previsti dal P.P. sono individuati gli Ambiti di pianificazione la cui attuazione può avvenire per unità d'intervento o per stralci funzionali:

Per ogni Ambito sono specificate ed individuate cartograficamente:

- destinazioni d'uso,
- aree di concentrazione dell'edificato,
- aree pubbliche o ad uso pubblico.

I proprietari pubblici e privati delle aree comprese all'interno degli Ambiti sono titolari, in proporzione al suolo posseduto, delle utilizzazioni edificatorie.

### **Ambito 1 – Via Oberdan, Via Apulia, Via Peucetia**

L'isolato di "Via Oberdan", ha una superficie territoriale complessiva di ca. 21.000 mq, compreso nella zona omogenea Zone per attività secondarie di tipo B (zone produttive B) relative all'artigianato, deposito ed al commercio (art. 37 delle

Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente). Il lotto di proprietà Technospare srl ha una superficie di 13.439,27 mq.

Si assumono i dati forniti quantificando le superfici per standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso, distinguendoli nei seguenti campi: Commerciale e Residenziale/Misto. In questo modo si effettua una prima verifica nella condizione di più alto livello di esigenza di spazi pubblici.

Per quanto riguarda il calcolo degli standard dell'area Residenziale, per dotazione minima di suolo si considera la metà di quella prevista per la zona di espansione residenziale (zona C), poichè l'area di progetto rientra nella zona totalmente o parzialmente edificata (zona B) [art. 4 co. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444]. Per le stesse ragioni gli standard del Commerciale sono parzialmente monetizzabili (art. 5 del R.R. 7/2009).

I valori sono calcolati secondo il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la L.R. PUGLIA 11/2003, il REGOLAMENTO REGIONALE 7/2009 e la LEGGE 122/89 (Legge Tognoli).

## **Ambito 2 – Via Giovanni di Cagno Abbrescia**

Area corrispondente di 29.486,07 mq.

<b>DATI GENERALI PREVISIONALI</b>		
Superficie Ambito 1	[mq]	13.439,27
Superficie Ambito 2	[mq]	29.486,07
Superficie territoriale complessiva	[mq]	42.925,34
<b>DATI DI PROGETTO</b>		
Volume residenziale di progetto	[mc]	55.613,82
Volume servizi di vicinato di progetto	[mc]	12.025,68
Volume commerciale di progetto	[mc]	23.431,64
<b>Volume totale</b>	<b>[mc]</b>	<b>91.071,14</b>
Residenziale: capacità insediativa mc 67.639,50/89	[n]	759,99
Volume Piano Casa	[mc]	73.289,09
Volume in eccedenza	[mc]	17.782,05
N. abitanti per calcolo standard mc 17.782,05/80	[n]	222,28

CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI (EX N.T.A. DEL P.R.G. E ART. 4 DEL D.M. 1444/1968)		
<b>RESIDENZIALE</b>	<b>STANDARD DI LEGGE</b>	<b>STANDARD DI PROGETTO</b>
Istruzione (4,5 mq/ab)	mq 1.000,24	mq 30.122,18
Attrezzature Comuni (2,0 mq/ab)	mq 444,55	
Totale Istruzione e Attrezzature Comuni	mq 1444,79	
Verde pubblico (11,0 mq/ab)	mq 2.445,03	
Parcheggio pubblico (2,5 mq/ab)	mq 555,69	
<b>Totale Standard residenziale</b>	<b>mq 4.445,51</b>	<b>mq 30.122,18</b>
Parcheggio Pertinenziale (1 mq/10 mc)	mq 1.778,21	mq 13.655,84
Autorimesse (12,5 x V/500 mc)	mq 444,55	
<b>Totale Parcheggi Pertinenziali</b>	<b>mq 2.222,76</b>	

## Articolo 8 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono:

### *Opere di urbanizzazione primaria*

- a) rete stradale principale
- b) fognatura e reti di raccolta dell'acqua meteorica
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica
- d) rete telefonica
- e) acquedotto
- f) rete gas
- g) rete di illuminazione pubblica

### *Opere di urbanizzazione secondaria*

- a) verde
- b) parcheggi pubblici in sopra e sottosuolo compresa la rete stradale di distribuzione
- c) servizi e attrezzature di quartiere

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere realizzate a cura degli operatori sulla base di progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni del Piano Particolareggiato e secondo le prescrizioni del D.Lgs. 50 del 2016 (ex163/2006).

Negli ambiti il verde e i parcheggi devono essere realizzati contemporaneamente agli interventi edilizi in quanto costituiscono obbligatorio soddisfacimento degli standard ai sensi del D.M.1444, 2 aprile 1968.

## **Articolo 9 – Attuazione del P.P. in A.d.P.**

Il Piano consente di intervenire secondo le modalità ed i contenuti del PRG vigente sulle aree esterne agli ambiti di ristrutturazione urbanistica individuati.

All'interno degli ambiti di pianificazione urbanistica gli interventi si attuano attraverso strumento urbanistico esecutivo e le utilizzazioni edificatorie sono proporzionali alla quantità di suolo posseduta e devono essere realizzate nelle aree di concentrazione individuate dal Piano secondo le prescrizioni edilizie che saranno fornite dagli strumenti esecutivi.

Gli interventi devono essere estesi all'intero Ambito. È ammessa la possibilità di intervenire anche per singole unità di intervento (sub-Ambiti) fermo restando la contemporanea realizzazione degli standard urbanistici necessari al fabbisogno della singola unità di intervento.