

VENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno ventitre settembre  
23 settembre 2013

In Bari, nel mio studio al corso Vittorio Emanuele II n. 60.  
Innanzi a me Dottor Ernesto Fornaro, Notaio in Bari, iscritto  
nel Collegio Notarile del Distretto di Bari.

Si sono costituiti:

- geom. NITTI NICOLA, nato a Bari il 27 febbraio 1965, in  
qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della  
società " ", con sede in Bari al viale Gen-  
naro Trisorio Liuzzi n.109/A, capitale sociale euro  
1.600.000,00 (unmilionesecentomila virgola zero zero) inte-  
ramente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bari  
col codice fiscale 04061500726, domiciliato per la carica  
presso la sede sociale;

- geom. NITTI FRANCESCO, nato a Bari il 15 novembre 1962, in  
qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della  
società " " con sede in Bari alla  
via G. Trisorio Liuzzi n. 109/A, capitale sociale euro  
10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato,  
iscritta nel registro Imprese di Bari con codice fiscale  
07197000727, domiciliato per la carica presso la sede sociale.  
Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono  
certo, convengono e stipulano quanto segue:

1° - La società " " in persona come sopra,  
con le maggiori garanzie di legge anche per i casi di evizio-  
ne e molestie, vende a favore della società " "

" ", in persona come sopra, accetta ed acquista  
la piena proprietà del seguente immobile sito in Cellamare  
(BA) tra corso Vittime di via Fani e via Trento:

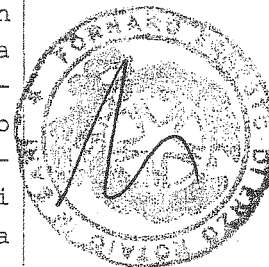
- suolo esteso circa mq. 889 (metri quadrati ottocentottanta-  
nove), confinante con altra proprietà della società acquiren-  
te e dette vie, salvo altri, riportato nel N.C.T. del Comune  
di Cellamare al foglio 1, particelle:

- 3176, ente urbano, are 08.77;  
- 1681, seminativo di classe 1, are 00.12, r.d. euro 0,07 -  
r.a. euro 0.02;

e nel N.C.E.U. del Comune di Cellamare al foglio 1, particel-  
la 3176, area urbana, mq. 877.

2° - Quanto in oggetto è compravenduto con ogni accessorio,  
accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva  
se e quale esistente, nello stato di fatto e di diritto in  
cui attualmente si trova e così come si possiede e si ha di-  
ritto di possedere dalla parte venditrice in virtù, quanto  
alla predetta particella 1681, dell'atto a mio rogito in data  
17 dicembre 2007, repertorio n. 175516/27231, registrato a  
Bari il 7 gennaio 2008 al n. 543/1T e trascritto a Bari l'8  
gennaio 2008 ai numeri 680/467, e quanto alla predetta parti-

In pendenza dei termini  
per la registrazione ai  
sensi della lett. e) n. 2  
dell'art. 66 del D.P.R. 26  
aprile 1986 n. 131.



cella 3176, della demolizione totale (denuncia U.T.E. n. 4314.1/2012 del 3 febbraio 2012, prot. n. BA0046822) dei preesistenti fabbricati già riportati nel N.C.E.U. di Cellamare al foglio 1, particella 1653, subalterni 2, 3 e 4, fabbricato pervenuto in forza del predetto atto a mio rogito del 17 dicembre 2007, repertorio n. 175516/27231, ed al foglio 1, particella 1429, subalterni 3 e 4, fabbricato pervenuto in forza dell'atto a mio rogito in data 14 aprile 2008, repertorio n. 176292/27669, registrato a Bari il 15 aprile 2008 al n. 8641/1T e trascritto a Bari il 16 aprile 2008 ai numeri 17432/11393.

3° - Le parti dichiarano di avere concordato la presente vendita per il prezzo di euro 1.471.074,38 (unmilionequattrocetototantunomilasettantaquattro virgola trentotto), oltre I.V.A. come per legge, e quindi per complessivi euro 1.780.000,00 (unmilionesettecentottantamila virgola zero zero), regolato come appresso.

La parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e liberatoria quietanza di saldo.

4° - Le parti, da me Notaio rese edotte sulle conseguenze previste dalla legge in caso di false e incomplete dichiarazioni, ai sensi degli articoli 3 e 76 del DPR.445/2000, per la stipulazione del presente contratto dichiarano:

a) che non si sono avvalse di alcuna attività di mediazione;  
b) che il prezzo sopra convenuto è stato pagato con le seguenti modalità:

- quanto ad euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), a mezzo di due assegni circolari, non trasferibili, messi entrambi in data 28 novembre 2011 da Banca Popolare di Vicenza rispettivamente serie e n. 14 1400133360 - 02 di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) e 15 1500078515 - 00 di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);

- quanto ad euro 1.480.000,00 (unmilionequattrocetotantamila virgola zero zero) a mezzo di tre bonifici bancari effettuati, il primo, di euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero), in data 14 marzo 2012, tramite Banca Popolare di Novara, rif. operazione n. 12746307310, gli altri due, tramite Banca Popolare di Bari filiale di Bari Industriale rispettivamente di euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) in data 17 settembre 2012, CRO n. 28993696506, e di euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero) in data 19 settembre 2012, CRO n. 28994115712.

5° - La parte venditrice garantisce la piena libertà ipotecaria e disponibilità in essa della suddescritta unità immobiliare, all'infuori dell'ipoteca iscritta a Bari il 30 novembre 2011 ai numeri 49181/9852 a garanzia di mutuo concesso da Banca Popolare di Vicenza e dell'atto d'obbligo di asservimento e di vincolo a parcheggio di cui all'atto da me notaio autenticato in data 3 febbraio 2012, repertorio n.

183239/31724, registrato a Bari l'8 febbraio 2012 al n. 3932/1T e trascritto a Bari il 9 febbraio 2012 ai numeri 5118/3906 e 5119/3907.

6° - La parte acquirente da oggi consegue il possesso legale e materiale del suddescritto immobile; da oggi, pertanto, decorrono gli effetti utili e onerosi della vendita.

7° - La parte venditrice, ai sensi della vigente normativa urbanistica, dichiara che la demolizione totale dei citati fabbricati è stata rilasciata dal Comune di Cellamare in data 18 novembre 2011 la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 56/2011, prot. n. 5930.

8° - La parte venditrice, ai sensi dell'art. 30, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti il terreno in oggetto successivamente al giorno 23 settembre 2013, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale al presente atto si allega sotto la lettera "A".

9° - Le parti rinunziano all'ipoteca legale.

La presente vendita è atto soggetto ad I.V.A..

Le spese di questo atto e dipendenti sono a carico della società acquirente.

10° - Le parti dichiarano che nel presente atto di compravendita è stato trasfuso il contratto preliminare da me notaio autenticato nelle firme in data 28 novembre 2011, repertorio n. 182740/31454, registrato a Bari il 23 dicembre 2011 al n. 38475/1T e trascritto a Bari il 23 dicembre 2011 ai numeri 52802/35376.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura dell'allegato del quale dichiarano di avere esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto - scritto da mio fiduciario a macchina e da me Notaio a penna per pagine tre di un foglio del quale ho dato lettura alle parti che lo approvano.

Si sottoscrive alle venti e venti.

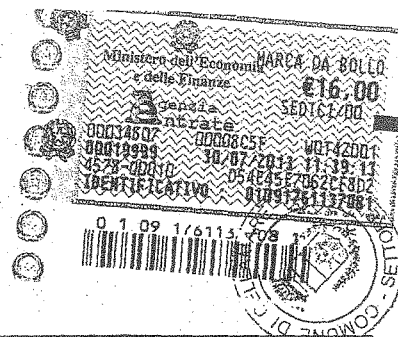
F.to:

(col sigillo)





ALLEGATO <sup>A</sup> AL  
N° 32177 DI RACCOLTA



## COMUNE DI CELLAMARE

Provincia di Bari

Settore Tecnico

Prot. 4238

Cellamare, li 23 settembre 2013

### IL CAPO SETTORE TECNICO

VISTA l'istanza pervenuta in data 18/9/2013 - prot.4238, a firma del Signor Nitti Nicola, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art.30 - co. 2° del D.P.R. n.380 del 06/6/2001 (*testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia*), dell'area sita in Cellamare, tra Corso Vittime di Via Fani e Via Trento, identificata in Catasto al foglio n.1, particelle n. 3176 e 1681;

VISTO il PRG, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.2248 del 18/10/1978;

VISTO il nuovo PUG di Cellamare, adottato con delibera n. 1 del 17/01/2013, del Commissario ad Acta, con i poteri del Consiglio Comunale;

VISTO l'art. 30 - co. 2° del D.P.R. n.380 del 06/6/2001 (*testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia*);

#### *certifica*

CHE l'area sita in Cellamare, tra Corso Vittime di Via Fani e Via Trento, identificata in Catasto al foglio n.1, particelle n. 3176 e 1681, ha la seguente destinazione urbanistica:

A) per quanto previsto dal PRG approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.2248 del 18/10/1978:

- *zona residenziale B/A - zona di completamento compresa nei comparti centrali*, giusta prescrizioni urbanistiche riportate agli artt.10 e 8 delle NTA del vigente PRG e agli artt. 3 e 4 delle NTA del Piano Planovolumetrico delle zone "B" del vigente PRG, sub. allegato (A) e (B).

In dette zone, esecuzione della delibera di C.C. n.87 del 09/8/1984, si fa ricorso alla monetizzazione del costo dell'area da destinare a parcheggio pubblico.

B) per quanto riguarda il PUG adottato con delibera n.1 del 17/01/2013, del Commissario ad Acta, con i poteri del Consiglio Comunale:

ricade nell'ambito n. 2 - *tessuto consolidato ad alta densità (B1 e B2)*, giusta prescrizioni urbanistiche riportate agli artt. 72 del citato PUG, sub. allegato (C).

Il presente certificato si rilascia, a richiesta di parte, in bollo, per uso notarile.

IL CAPO SETTORE TECNICO

(ing. Nicola RONCHI)



Art. 10 Zone di completamento B<sub>1</sub>

In queste zone è possibile procedere alla costruzione demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- If. = Indice di fabbricabilità fondiaria  
= 3 mc/mq.
- H. = Altezza massima del fabbricato = 8,50  
Sulle strade che hanno una larghezza della sede viaria inferiore a m. 8,50 la altezza massima del fabbricato deve rispettare il rapporto 1/1 con la larghezza della sede stradale.
- Q. = Rapporto massimo di copertura = 70%
- Dc = Distanza dai confini non edificati non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato (H/2) con un minimo di m. 5 oppure in aderenza
- Df. = Distacco tra i fabbricati = è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5  
= Df. = (H<sub>1</sub> + H<sub>2</sub>) x 0,5.  
Tale valore non deve comunque essere inferiore a 10 ml. tra pareti e pareti finestrate, salvo la prefigurazione degli spazi interni secondo le norme del R.E.
- Ds. = Distanza dalla strada = è consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti; per eventuali nuove viabilità è richiesto un rapporto 1/1, tra la larghezza della strada prospiciente e la altezza dell'edificio.

Sono ammesse, nei casi previsti dall'art. 6 delle presenti norme, costruzioni in aderenza. In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni e nuovi ampliamenti ricadenti in tali zone vanno previsti spazi di parcheggio nelle quantità previste dall'art. 4 della vigente legge urbanistica.

Particolare attenzione dovrà essere posta per la definizione formale degli edifici, ubicati in zona B1 e B2 e prospicienti al centro storico: per essi dovrà essere imposto l'obbligo di materiali e tipo di finitura esterna in analogia di quelli permessi nel nucleo antico, comunque con esclusione di rivestimenti, tipo di infissi, ecc. impropri, come ad esempio ceramica, pietre lucide, infissi in lega leggera, ecc...



## Capo II -Zone residenziali.

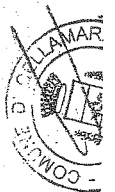
## Art. 8 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi.

Da tali zone sono esclusi grandi magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produce rumore o odore molesto, macelli, scuderie, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 3 volte la superficie utile dell'officina e purché siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti; la rumorosità deve essere attenuata fino al valore di 70 decibel circa.

Le zone residenziali si dividono in zona storica, zone di completamento, zone di espansione.



(ALL. B)

COMUNE DI CELLAMARE

TECNICO

17 57  
RI 2 57  
\*  
PUBBLICAZIONE  
1980  
tipo B/A

Art. 3 - Zone comprese nei comparti centrali

Le zone comprese nei comparti centrali sono le aree già completamente edificate salvo qualche lotto intercluso. In queste zone è possibile procedere alla costruzione di nuovi edifici, alla demolizione e ricostruzione, a sopraelevazioni e ristrutturazioni degli edifici esistenti. "il tutto in conformità anche di quanto disposto dall'art.51 punto n della

A) Sopraelevazioni

All'interno dei comparti centrali è ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti secondo i seguenti parametri: "La sopraelevazione è consentita con riferimento al numero dei piani esistenti al 22/4/1980, data di adozione dello studio planimetrico delle zone 3 in variante al P.R.G.""

COMUNE DI CELLAMARE  
Settore Urbanistica  
PUBBLICAZIONE  
1980  
TECNICO

1) per strade inferiori a m.4 e ammessa la costruzione

RA  
RE

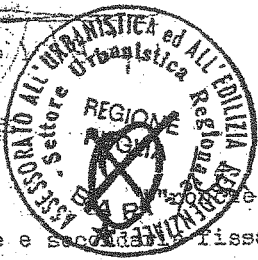




10/10/1979

AMM. PR.

10/10/1979  
10/10/1979  
10/10/1979  
10/10/1979



...e le ulteriori quote inerenti le urbanizzazioni primarie e secondarie fissate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali N.6 e 66/1979".

di un piano di altezza 2,70 + 0,30 arretrato rispetto al filo strada, edificato in maniera tale che lo arretramento risulti di m.1,50.

2) Per strade comprese tra m.4 e m.6 la sopraelevazione è consentita con un arretramento rispetto al filo strada, edificato in maniera tale che l'arretramento sia di m.1,00.

3) Per strade superiori a m.6 è concessa la sopraelevazione di un piano (H.2,70 +0,30) a filo strada edificato. Il rapporto di copertura non può superare l'80% del lastrico solare ove tale rapporto non sia già rispettato al piano terra. Lo spazio libero da costruzione in questo caso deve essere lasciato sul retro della casa.

In tutti e tre i precedenti casi i parcheggi relativi alle nuove cubature sono stati reperiti e vincolati in sede di Piano, quindi ai sensi della legge n°10 del 28/1/77, nel rilascio delle concessioni è necessario che agli oneri previsti dall'attuale legislazione si aggiunga la quota per l'assimilazione delle aree per le relative quote di parcheggio.

**B) Demolizioni e Ricostruzioni**

Valgono le norme e i parametri previsti per il precedente caso (A), salve che per le strade inferiori a m.6 gli arretramenti previsti per i livelli superiori devono in questi casi partire dal piano terra. "(il tutto con riferimento\* all'altezza dell'edificio preesistente, alla data del 22/4/1992)



PAF



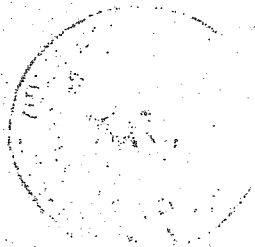
La quale all'art.3. dà aggiunge quanto segue N.B.:

Al riferimento agli interventi nelle zone omogenee di tipo B/A si prescrive che le realizzazioni edilizie siano tali da privilegiare nell'ambito di ogni isolato, l'edilizia perimetrale chiusa con carattere di omogeneità.

Inoltre ad ogni richiesta di concessione andrà allegato un <sup>grafico</sup> certificato rappresentativo della zona, concernente uno o più isolati che contenga l'inserimento dell'intervento progettato nel contesto urbano esistente.

Ciò al fine di assicurare l'armonizzazione ed omogeneizzazione degli interventi per quanto attiene la tipologia edilizia, gli allineamenti, le caratteristiche planovolumetriche di fabbricati e le ~~allineamenti~~ finiture delle superfici esterne.

Tali armonizzazioni ed omogeneizzazioni saranno assicurate dall'U.T.C. e dalla C.E.C. che in tal senso - indirizzeranno gli interventi sul territorio."



C) Nuove Costruzioni

Sono valide le norme e i parametri previsti al precedente caso (B), salvo la necessità di reperire all'interno del lotto la superficie (1 mq. x 20 mc.) per i parcheggi. E' ammesso l'allacciamento a filo strada. "(h. max = altezza media dei fabbricati esistenti nell'isolato di pertinenza)".

D) Ristrutturazioni

- 1) Ristrutturazioni senza aumento di volume. In questo caso è possibile richiedere la concessione secondo le vigenti norme e sul rispetto del Regolamento Edilizio;
- 2) Ristrutturazioni con aumento di volume. Queste ricade in uno dei punti precedentemente trattati.

Art. 4 - E' fatto divieto nelle sopraelevazioni di struggere portali, cornicioni esistenti, mensole in pietra ed eventuali decorazioni esistenti.

Il colore ammesso per le costruzioni e le sopraelevazioni è solo il bianco calce.

E' vietato per le strade di sezione inferiore a m.6 qualsiasi sporto sulla strada.

Nel caso di arretramenti rispetto al filo strada le coperture non possono sporgere oltre il filo dell'arretramento.

Eventuali parapetti dei lastrici solari devono essere trasparenti e comunque sono vietati quelli in muratura.

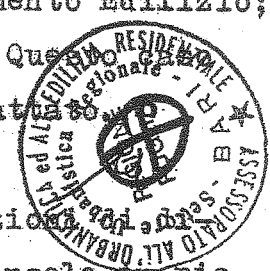
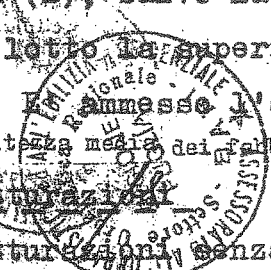
Solo per le strade superiori a m.8 sono ammessi balconi sporgenti sul filo del costruito al massimo di m.1,00.

A livello delle coperture e del lastrico solare a copertura del primo piano anche per strade superiori a m.6

eventuali parapetti devono essere a filo costruzioni e di tipo trasparente.

Sono vietati aggetti rispetto al filo strada del fabbricato a livello delle coperture o dei lastrici solari, a copertura del primo piano.

RCF *Deu*



(ALL.C)

Art. 72 - Zone B - Ambito n. 2 del P.U.G. - Tessuto di completamento  
residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2 (già zone BA e BB del P.R.G. -  
variante planovolumetrica di cui alla D.G.R. n. 5282/1982, n. 5201/1983 e n.

1810/1984) - Tav. n. 16 P.P. 3 del P.U.G.

**72.1 - Zone B1 e B2 - insediamenti residenziali per completamento e razionalizzazione - Generalità.**

Vengono definite zone ad insediamenti residenziali per completamento e razionalizzazione le parti del territorio comunale dove la valida o accettabile struttura urbana - nella qualità e distribuzione di infrastrutture ed insediamenti e nella relazione con le aree per servizi - consente interventi di razionalizzazione o completamento a fini prevalenti di insediamenti residenziali.

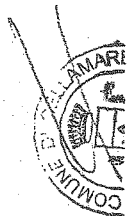
Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui "modi di intervento" nelle zone B1 e B2 non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:

- a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; sedi di ufficio, per unità contenute a livello di alloggio;
- b) piccoli magazzini e laboratori artigiani, di norma limitatamente al cantinato e al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili; sempre che natura e destinazione d'uso siano conformi alle norme di igiene ambientale e di estetica cittadina, e compatibili con le esigenze del traffico e del parcheggio;
- c) negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista o consentita dalle vigenti norme di urbanistica commerciale.

Le predette destinazioni d'uso - ad eccezione di quelle a negozi ed esercizi pubblici oggetto di esplicita previsione di piano urbanistico generale o di strumento urbanistico di dettaglio - si prevede non occupino, per ogni singolo fabbricato residenziale, una superficie maggiore del 25% della superficie lorda abitabile propria del fabbricato; comunque, per i fabbricati di modesta dimensione, una superficie lorda abitabile non maggiore di mq 300.

Peraltro la predetta superficie massima del 25% può essere riferita alla superficie lorda abitabile di più fabbricati, in un intorno definito a livello urbanistico, nel caso in cui l'intervento sia attuato mediante strumento urbanistico di dettaglio, riferito all'intero intorno considerato (insula).

Ove siano prescritti o consentiti interventi diretti per singole concessioni ad edificare, l'autorizzazione all'intervento è subordinata alla eliminazione di ogni costruzione preesistente nell'area oggetto di intervento, a carattere precario o meno, destinata a usi diversi, in qualità e



misura, da quelli previsti nei precedenti commi.

I singoli interventi in zone B1, B2, B3 sono ordinariamente prescritti a livello edilizio ed a livello urbanistico.

#### 72.2 - Interventi a livello di edificio in Zone B1, B2 (già zone BA e BB del comparti centrali - Norme Prescrittive per l'Ambito n. 2

Gli interventi singoli a livello di edificio nelle suddette zone sono subordinati alle seguenti norme prescrittive:

- Rc - rapporto di copertura: massimo 60% della superficie del lotto per le zone B1;
- lft - indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq;
- H - altezza degli edifici: non superiore alla larghezza stradale con un massimo di ml 12,50 e con un minimo di ml 8,00 anche nel caso di strade con larghezza inferiore a ml 8,00.
- Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$ ; distanza min. 5 ml quando non si voglia o non si possa costruire sul confine o in aderenza;
- Df - distanza tra i fabbricati non inferiore alla somma delle altezze tra i fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5; distanza minima 10 ml;
- Ds - distanza dal ciglio stradale: min. 5 ml quando non si tratti del completamento di un isolato dove è predominante la costruzione a filo strada;
- P - Garages o parcheggi inerenti alle costruzioni: mq 10 ogni 100 mc di costruzione anche in sopraelevazione.

#### 72.3 - Zone B1 e B2 - Utilizzazioni ed attività ad esaurimento

Nelle zone B1 e B2 ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata a esaurimento.

E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali delle due zone, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa.

#### 72.4 - Zone B1 e B2 - Opifici o Impianti Industriali, artigianali o agricoli attivi

In particolare gli opifici o impianti industriali/artigianali presenti in zone B, in attività allo stato attuale, in quanto non rispondenti alle previsioni di zona, sono considerati ad esaurimento.

Tuttavia, in ordine alle esigenze di occupazione e di produzione, in relazione ai diversi tipi di insediamenti artigianali e assimilati nelle zone soggette a razionalizzazione, completamento e ristrutturazione residenziale ovvero a funzioni commerciali e direzionali, è prescritto il divieto di integrare o rinnovare fabbricati e impianti classificabili come impianti o depositi insalubri o pericolosi, essendo tali attività considerate di urgente consumazione.

#### 72.5 - Interventi a livello urbanistico - Zone B1, B2 - Modo BU per razionalizzazione e completamento urbanistico

L'Amministrazione si riserva di procedere con strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva anche quando si tratti di aree edificabili pari o inferiori a mq 1.000, ma contigue ad altre libere od occupate da costruzioni in stato di abbandono e di avanzato degrado, nonché quando gli interventi riguardino, anche in parte, isolati che richiedono una riorganizzazione dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 72.6 - Indici urbanistici

Gli interventi edificatori per le zone B1 e B2 nel modo BU sono sottoposti obbligatoriamente a preventivo piano urbanistico di dettaglio con le seguenti specificazioni:

a) zone B1 e B2 - insule inedificate o edificate per meno di un terzo della superficie fondiaria:

iff max = 5 mc/mq;

b) aree edificate con indici da mantenere o da demolire:

zona B1 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 7 mc/mq

zona B2 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 6 mc/mq

E' confermato che in tutte le zone B1 e B2 per gli interventi non assoggettati a piano urbanistico di dettaglio: iff max: 5 mc/mq;

In queste zone B1 e B2 dell'Ambito n. 2 è obbligatoria l'approvazione di piani urbanistici particolareggiati o lottizzazioni e successive concessioni, le quali devono redigersi mediante progetto planovolumetrico unitario definito sotto il profilo architettonico, espresso attraverso il disegno generale dell'impianto e dimostrato mediante sezioni e planimetrie dei vari livelli, prospettive di insieme, "linee di attacco a terra e di colmo del complesso degli edifici e particolari architettonici idonei a caratterizzare l'insieme, disegno delle aree libere da costruzioni e destinate a spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico, progetto del verde e della viabilità generale e secondaria.



I piani particolareggiati dovranno, inoltre, precisare i raggruppamenti delle singole aree ai fini della unitarietà dell'intervento edilizio.

Su queste aree saranno ammessi, successivamente alla approvazione del piano particolareggiato interventi con progetti edilizi che ne rispettino le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche.

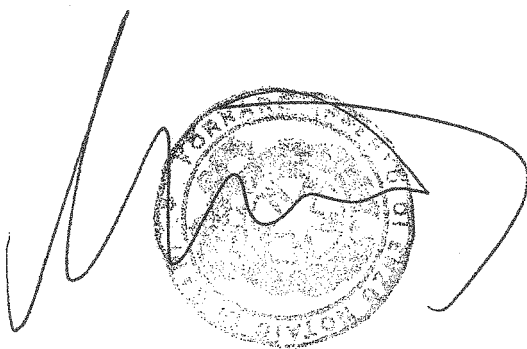
L'unità minima di intervento Um nelle zone B1 e B2 per gli interventi da effettuare nel modo BU non può essere inferiore ad una intera insula circondata da spazi o strade pubbliche.

Indipendentemente dai modi di intervento se a livello di edificio o a livello urbanistico nelle zone B1 e B2, dell'Ambito n. 2 indipendentemente dalle norme potrà essere riconosciuta una potenzialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella delle stesse norme quando l'edificazione comprenda l'uso di tecnologie avanzate finalizzate al risparmio energetico che rendano energeticamente indipendente l'edificio o parte di esso.



Certifico io sottoscritto Dottor Ernesto  
Fornaro, Notaio in Bari iscritto nel  
Collegio Notarile del Distretto di Bari,  
che questa copia fotostatica è conforme  
all'originale e la rilascio in n.° Sei  
pagine per uso Fiscale.

Bari, li 24 settembre 2013.

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text "COLLEGGIO NOTARILE DEL DISTRETTO DI BARI" around the perimeter and "DOTTOR ERNESTO FORNARO" in the center. The signature is a cursive script that loops around the seal.