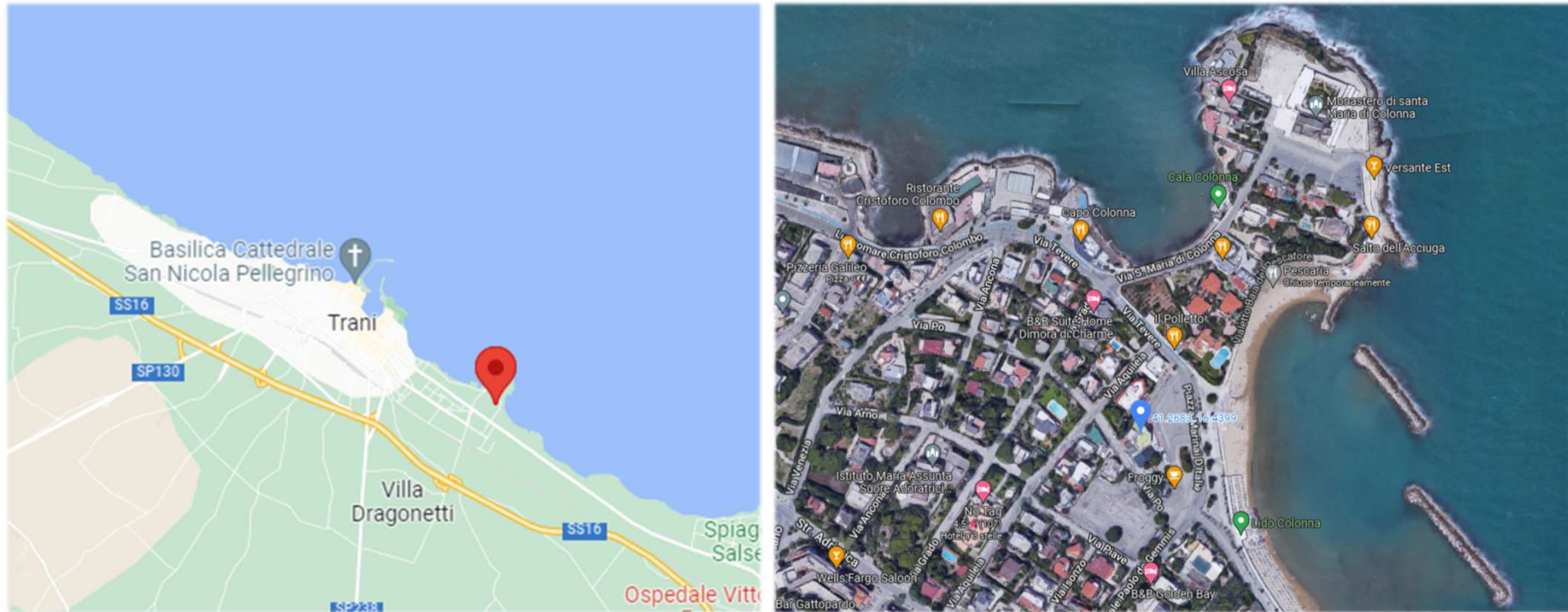




**La Terrazza sul Mare**  
**Piazza Marinai d'Italia, 4 - Trani (BT)**



## Inquadramento territoriale



L'immobile è situato in una zona periferica del Comune di Trani (BT) completamente urbanizzata e servita da mezzi pubblici, discretamente dotata di posti auto "a pagamento" e caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali che si sviluppano su due/tre livelli e di attività commerciali; l'accesso risulta essere buono, nelle vicinanze, tra le altre, è presente la S.S. 16 bis che garantisce un comodo collegamento con i comuni limitrofi.

La stazione ferroviaria dista 2,5 km e l'aeroporto internazionale di Bari «Karol Wojtyła» si trova a 37 km.



## Inquadramento tecnico

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra collegati da una scala interna e una esterna.

Gli ambienti interni sono così distribuiti: al piano terra è presente una grande sala con annessi tre servizi igienici e cucina; al piano primo, dotato di forno, è presente un'ampia terrazza.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una tettoia in metallo con cordolo in cls e di un chiosco bar, entrambi da rimuovere (foto 1,2 e 3).

Sul retro del locale, prospiciente via Po, è presente un locale (foto 4) adibito a bagno pubblico che sarà oggetto d'intervento.

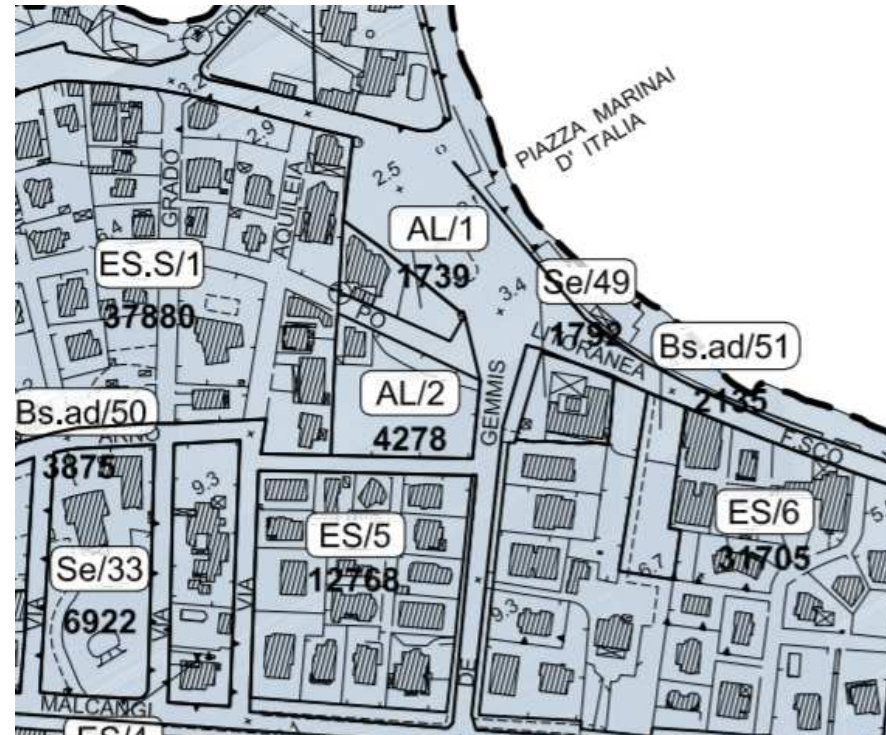


Il manufatto principale ha una struttura in C.A., copertura piana dotata di masso a pendio rivestito, solai piani in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate parzialmente rivestite con listelli lapidei, tramezzature interne in laterizio e cartongesso, infissi esterni in metallo con vetrocamera, infissi interni in legno, pavimenti in graniglia di marmo per la zona commerciale e ceramici per la cucina, i rivestimenti risultano essere misti (ceramici e gres per i bagni). La terrazza presenta una copertura parziale con struttura in ferro e copertura superiore di paglia.

L'immobile è dotato degli impianti elettrico, gas, idrico-fognante e riscaldamento (con caldaia).



## Inquadramento urbanistico



L'immobile ricade in zona 'Aree per attrezzature collettive – N (Negozzi) – zona estensiva bassa' regolate dall'Art. 3.04 delle N.T.A.



**Art. 6.05 – Zona “AL” – Zona residenziale alberghiera**

a) Nelle maglie AL/1 e AL/2 della zona alberghiera sono consentiti interventi di nuova edificazione di strutture alberghiere (e/o di demolizione e ricostruzione) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima:  $U_m$  = area di proprietà, che diventa  $S_f$
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo:  $I_{ff} \leq 3,50$  mc/mq
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
- Distanza dai confini degli edifici:  $D_c \geq H \times 0,5$  con il minimo di 5,00 m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza dai fabbricati:  $D_f \geq$  semisomma altezze fabbricati prospicienti,  
= 0,00 in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati (anche interrati):  $P \geq 1,5$  mq ogni 10 mc;

b) Nelle maglia AL/3 e AL/4 della zona alberghiera sono consentiti interventi di recupero e di funzionalizzazione per la nuova destinazione degli edifici esistenti, con la possibilità di edificare nuovi edifici per gli impianti ed i servizi con un volume massimo pari al 10% di quello esistente.

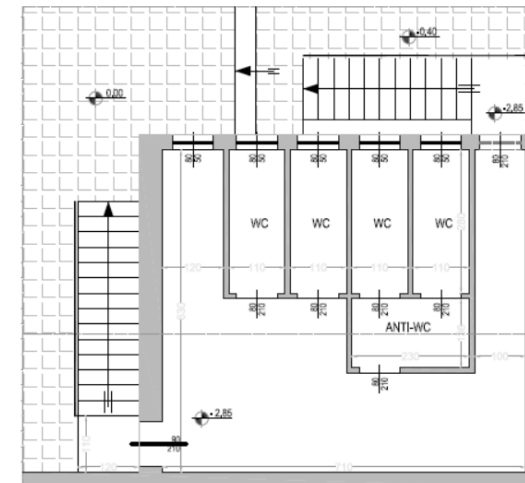
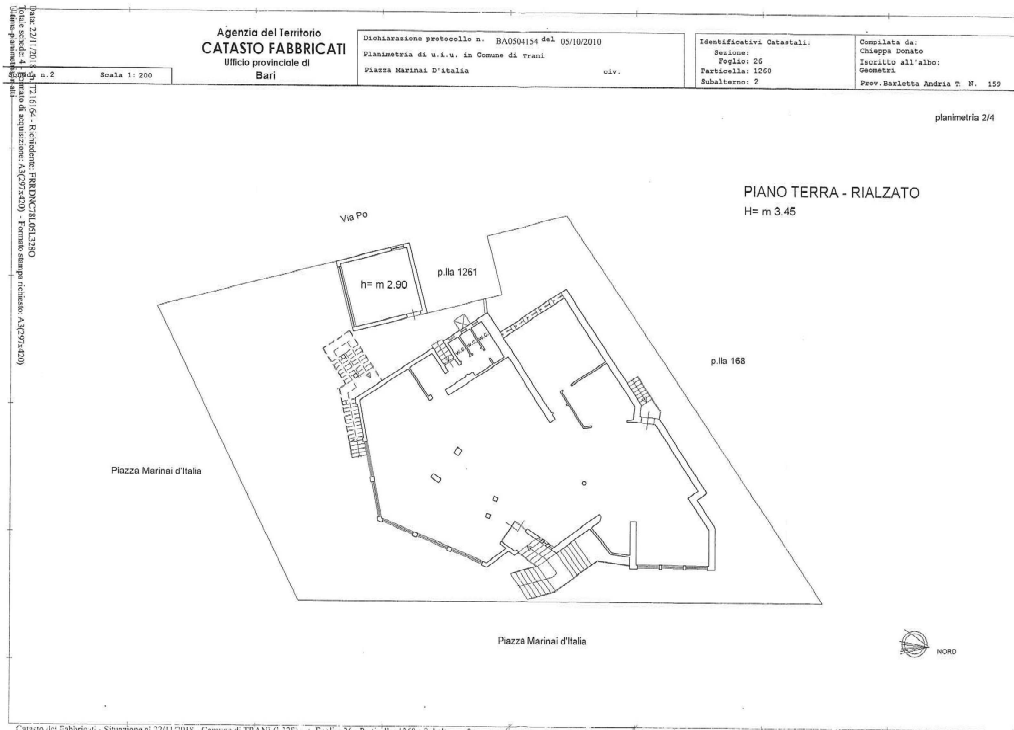
c) Per la maglia AL/2, in alternativa a quanto definito dal punto a), si applicano i parametri definiti dall'art. 6.04.2 (Zona residenziale speciale alta densità), precisandosi che l'edificazione dovrà rispettare la tipologia edilizia della circostante zona ES, con la possibilità di trasferimento della volumetria eccedente (oss. 140).



## Planimetrie



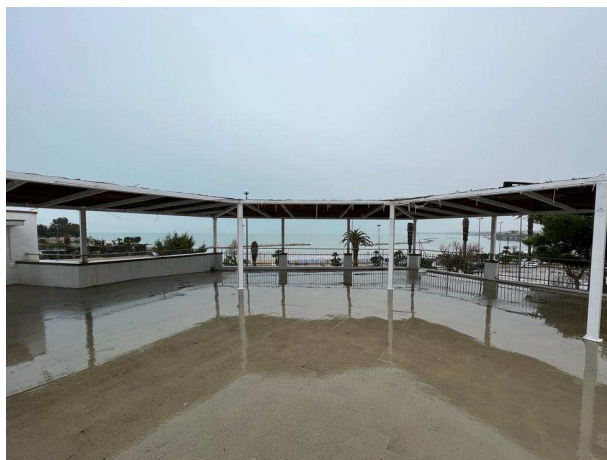
# Planimetrie



Bagni Via Po

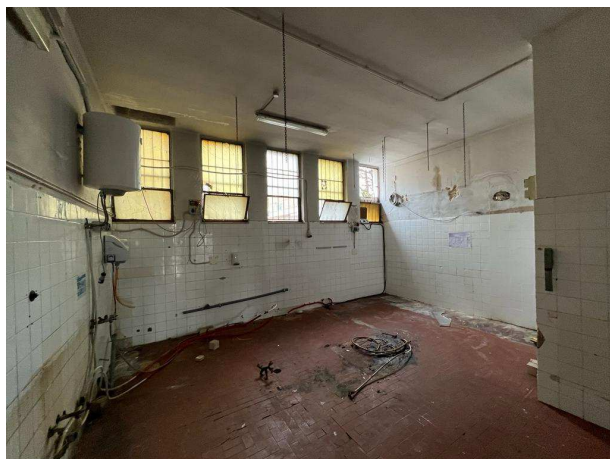
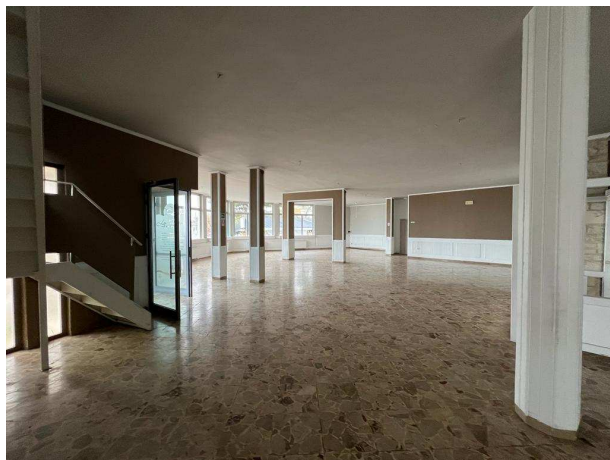


## Rilievo fotografico





## Rilievo fotografico



## Altre info

### Dati generali

Superficie territoriale: 1.036 mq  
Superfici vani principali: 461 mq  
Superfici cantine e soffitte: 162 mq  
Superficie bagni via Po: 54,16 mq  
Balconi e Terrazzi: 341,50 mq  
Aree Scoperte: 601 mq



### Riferimenti catastali

CF, foglio 26 p.lla 1260 sub. 2. (D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

CF, foglio 26 p.lla 1260 sub. 3 (E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche).

