



Andria, _____

Prot. n. _____

Tit. _____ Classe _____

-SETTORE 2-

Piano e Pianificazione Strategica

Al Dirigente Settore 3

SERVIZIO PATRIMONIO

Ing. Santola QUACQUARELLI

e p.c. COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott. Gaetano TUFARIELLO

SUBCOMMISSARI

Arch. Anna Maria CURCURUTO

Dott. Angelo PEDONE

SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Brunella ASFALDO

Al Dirigente Settore 6

Dott.ssa Vincenza FORNELLI

LORO SEDI

OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI 2020-2022 – Valorizzazione degli immobili ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, modificato dall'art. 27, comma 7, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2012, n. 214.

Riscontro a nota prot. 36647/2020 del 28/04/2020.

VISTO l'articolo 17 della Legge Regionale 25 febbraio 2010, n. 5, di adeguamento della disciplina normativa in materia del Governo del Territorio, in ossequio all'articolo 58, comma della Legge n. 133 del 6 agosto 2008, ed in particolare ai profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei comuni del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

CONSIDERATO che l'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ne determina la classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone la destinazione urbanistica e che l'approvazione del suddetto Piano da parte del Consiglio Comunale, al quale sarà sottoposto, costituisce variante allo strumento urbanistico generale, nei termini e alle condizioni previste dal Piano stesso.

Con riferimento alla richiesta di codesto Ufficio, prot. 36647 del 28/04/2020, in merito alla individuazione delle attuali destinazioni urbanistiche delle aree su cui insistono gli immobili di seguito individuati, di proprietà comunale e da inserire nel redigendo piano delle alienazioni, per i quali si prevede l'applicazione della procedura di cambio di destinazione ai fini indicati dalla Legge per la valorizzazione degli stessi, si riportano di seguito le destinazioni urbanistiche attuali in uno con il parere di compatibilità al cambio di destinazione d'uso dell'ufficio scrivente.

IMMOBILE 1. NUOVO MATTATOIO

1. Destinazione urbanistica attuale.

Identificazione Catastale	
Foglio	13
Particella	1084
Cat. Catastale	D/7
Proprietà	1/1- Comune di Andria

Dal confronto con lo stralcio planimetrico allegato alla domanda e le Tavole e gli Atti approvati del P.R.G., l'immobile sito in Andria alla via vecchia Barletta, ricade in zona **F8.2: ZONE PER ATTREZZATURE TECNICHE.**

ART. 2.8 - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12)

Sono suddivise in: zone per attrezzature civili e religiose di interesse urbano, zone per l'istruzione medio superiore, zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, zone per attrezzature militari e per la protezione e l'ordine pubblico, zone cimiteriali.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi saranno sistemate a verde nei modi previsti dalle presenti norme e nella misura possibile.

In tali zone il PRG si attua attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica comprendenti ciascuno un'intera zona omogenea.

Le destinazioni d'uso consentite nelle presenti zone sono quelle puntualmente definite nei successivi specifici articoli 2.9, 2.10, 2.11, e 2.12

ART. 2.13- ZONE PER ATTREZZATURE TECNICHE (F8.2)

Tali zone sono destinate alla costruzione di attrezzature tecnologiche, depositi e magazzini connessi con la rete di distribuzione di luce, acqua, gas, ecc., impianti di depurazione, acquedotti, impianti di pubblica utilità, mattatoi.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a) Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	0,5	mq/mq
b) parcheggi inerenti alla costruzione	5	mq/100 mc
• parcheggi di urbanizzazione primaria	20	mq/100mc
c) Altezza massima (H)	14,50	ml

Per tutte le zone indicate, nel caso di realizzazione di attrezzature degli impianti da parte di privati, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alle urbanizzazioni primarie.

In allegato:

- 1) Ortofoto AGEA anno 2016 – Fg. 13 p.lla 1084;
- 2) Stralcio PRG tav. 5 – Fg. 13 p.lla 1084;
- 3) Stralcio PRG tav. 11 – Servizi esistenti – Fg. 13 p.lla 1084;
- 4) Stralcio PRG tav. 12 – Servizi esistenti e di progetto – Fg. 13 p.lla 1084;
- 5) Stralcio PRG tav. 5-13 – Fg. 13 p.lla 1084.

Con riferimento al regime vincolistico vigente sull'area interessata dall'immobile in oggetto si riportano le seguenti prescrizioni.

PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015.

La particella 1084 del Fg. 13 ricade in Ambito Paesaggistico:

La Puglia Centrale- Figura Territoriale: *La Piana Olivicola del Nord Barese*.

In allegato:

- 1) Stralcio PPTR – Fg. 13 p.lla 1084.

2. **Compatibilità urbanistica della variante.**

Si rileva che la variante in previsione interessa singoli immobili, risulta pertanto applicabile la procedura di cui all'art. 17, comma 1 della L.R. n. 5 del 2010 che recita "*le deliberazioni dei consigli comunali dei comuni della Puglia di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di controllo regionale*".

Ai fini dell'individuazione della più opportuna destinazione degli immobili in variante, si fa riferimento alla cartografia allegata alla presente relazione, che riporta la zonizzazione di PRG attraverso la quale è possibile indentificare la zonizzazione contermina al sedime dell'immobile.

Si rileva che l'intorno degli immobili oggetto di variante è fortemente caratterizzato dalla presenza di estese aree tipizzate "Zone D1: aree per industrie (esistenti e di progetto)" e "Zone D5: aree destinate al terziario direzionale" nelle quali si riscontra la presenza di numerosi insediamenti localizzati in particolare in prossimità della parallela via nuova Barletta.

Nel perseguire la finalità di valorizzazione dell'immobile in oggetto, in ossequio alle prescrizioni normative vigenti e valutando opportuno attingere alle destinazioni della zonizzazione urbanistica contermine per la definizione della variante, si ritiene che il cambio di destinazione d'uso dell'immobile potrà essere scelto tra le destinazioni d'uso insediabili nelle Zone D; all'uopo si riporta lo stralcio dell'art. 4.2 delle vigenti NTA che specifica le destinazioni d'uso compatibili con la zonizzazione.

Zone D: AREE PER ATTIVITA' SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITA'

Le zone D per attività secondarie e terziarie sono principalmente destinate all'industria (D1), all'artigianato (D2), alla trasformazione del prodotto agricolo (D3), alla zona fieristica (D4), al terziario direzionale (D5), a specifiche attività turistiche (D6), ad attività agrituristica (D7), a vocazione turistica (D8).

I paragrafi successivi riportano e specificano le destinazioni, le modalità di intervento e quanto altro necessario per la realizzazione di ciascuna zona.

La scelta della nuova destinazione d'uso degli immobili, preferibilmente operata tra quelle compatibili con il terziario direzionale delle Zone D5, sarà quella che rappresenta il più vantaggioso incremento del valore di mercato dell'immobile ai fini dell'alienazione del bene.

IMMOBILE 2. EX SEDE CPR

1. **Destinazione urbanistica attuale.**

Identificazione Catastale	
Foglio	30
Particella	883
Cat. Catastale	B/5
Proprietà	1/1- Comune di Andria

Dal confronto con lo stralcio planimetrico allegato alla domanda e le Tavole e gli Atti approvati del P.R.G., l'immobile sito in Andria alla via vecchia Barletta, è censito nella TAV. 11 del PRG **“Servizi Esistenti “** al n. 164 come **“ Scuola centro spastici”** - tipologia- Standard di tipo 2 del D.M. 1444/68, ex art. 3 comma 2, lett. b)

DM 1444/68- Art. 3- Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante- insediato o da insediare – la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;

d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree- in casi speciali- potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

In allegato:

- 1) Ortofoto AGEA anno 2016 – Fg. 30 p.lla 883;
- 2) Stralcio PRG tav. 11 – Servizi esistenti – Fg. 30 p.lla 883;
- 3) Stralcio PRG tav. 13 – Fg. 30 p.lla 883;
- 4) Stralcio PRG tav. 5/13 – Fg. 30 p.lla 883.

Con riferimento al regime vincolistico vigente sull'area interessata dall'immobile in oggetto si riportano le seguenti prescrizioni.

PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015.

La particella 883 del Fg. 30 ricade in Ambito Paesaggistico:

La Puglia Centrale- Figura Territoriale: *La Piana Olivicola del Nord Barese*.

PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015.

Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) di cui all'art. 143 co.1 lett. e) del D.Lgs 42/2004 e all'art. 38 co. 3 delle NTA del PPTR

La particella 883 del Fg. 30 sulla quale insiste l'immobile di che trattasi, è interessata come da seguito:- Testimonianze della Stratificazione Insediativa, aree appartenenti alla rete dei tratturi - Tratturo Barletta Grumo.

Piano Comunale dei Tratturi (PCT)- approvato con DCC n. 24 del 02/05/2011 e recepito dal Quadro d'Assetto dei Tratturi (QAT) - ai sensi dell'art.6, comma 4, della L.R. 4/2013 con DGR n. 819 del 02/05/2019.

La particella 883 del Fg. 30 ricade in Area di Pertinenza (A.P.) del tratturo Barletta – Grumo , tratto classificato come tronco di categoria C; per cui valgono le Norme Tecniche del PCT art. 9.

ART. 9 - Prescrizione di base specifica per il tratto urbano del Regio Tratturo Barletta-Grumo.

9a - Con riferimento all'intero tronco urbano del Tratturo Barletta-Grumo: da Via vecchia Barletta fino a Via Bisceglie, poiché l'originaria area di pertinenza ha subito permanenti alterazioni di natura edilizia, esso nel PCT è classificato di categoria "c", ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 29/2003. L'unico elemento che si collega all'originaria funzione di via armentizia del Tratturo è il sistema viario principale costituito da un "continuum" di strade denominate: Viale Ovidio, Viale Orazio, Viale Virgilio, Via della Pineta, Via Luigi Morelli e Via Antonio da Villa che, con i loro tracciati generalmente ubicati al centro dell'originaria area di pertinenza tratturale, individuano visivamente la direzione che il Regio Tratturo Barletta-Grumo aveva e che è chiaramente visibile nell'aerofoto dell'anno 1954 assunta come "logo" del PCT (TAV.A3.3). Pertanto, per le AP di questo Tratturo, come rilevabili catastalmente, valgono le norme dello strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Andria con la prescrizione che nelle zone di completamento ricadenti nelle originarie aree di pertinenza del Tratturo (AP evidenziate in giallo nella Tavola P1.2), nella formazione dei P.U.E. ove prescritti, devono essere previste strade, al confine dell'originaria area tratturale, aventi andamento parallelo allo sviluppo del Tratturo stesso, in modo da conservare, accentuandola, la peculiarità visiva della direzione del tracciato dell'antica via armentizia. Infine, si prescrive che al di sotto delle indicazioni dei nomi delle strade costituenti la viabilità principale di cui si è detto innanzi, siano collocate targhe con la dicitura "GIÀ REGIO TRATTURO BARLETTA-GRUMO" e si stabilisce che sia sempre evidenziata sulle planimetrie della città di Andria, per qualsiasi uso redatte, la fascia tratturale da Via vecchia Barletta a Via Bisceglie con la seguente dicitura, riportata in legenda: "fascia di terreno, larga 111 metri, che per cinque secoli è stata sede del Regio Tratturo Barletta-Grumo" o di analogo tenore.

9b - Con riferimento al tronco urbano del Regio Tratturo Barletta-Grumo, come perimetrato nella TAV.P1.2 del PCT, limitatamente al tratto compreso tra Via vecchia Barletta e Via Trani, per la tutela del significato assunto dalla viabilità su di esso esistente che individua la direzionalità della originaria via armentizia, ubicata esattamente al centro di essa, si prescrive:

- 1) il mantenimento dell'attuale assetto viario dei Viali principali costituito da Viale Ovidio, Viale Orazio e Viale Virgilio, nonché il mantenimento dell'attuale assetto viario secondario, costituito da Via Apuleio, Via Quinto Ennio, Via Plinio e dalle esistenti traverse perpendicolari e parallele ai Viali principali, anche se attualmente prive di uscita ad una estremità;
- 2) il mantenimento del filo fabbricati esistente sia lungo i Viali principali sia lungo la viabilità secondaria, con divieto di sporgenze e di recinzioni di qualsiasi tipo oltre tale filo e, di conseguenza, il mantenimento della larghezza dei marciapiedi. Poiché attualmente per il tronco tratturale compreso tra Via vecchia Barletta e Via Trani, tutte le aree adibite a viabilità, marciapiedi e pertinenze dei fabbricati sono di proprietà del Demanio comunale, si prescrive, per il conseguimento di quanto prescritto ai precedenti punti 1) e 2), la redazione di un Piano Particolareggiato per il recupero di tutta l'area tratturale compresa tra Via Vecchia Barletta e Via Trani, che tenga conto anche di quanto previsto nella Tavola P6 del PCT. In assenza di detto Piano è consentito soltanto effettuare manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché risanamenti conservativi.

In allegato:

1) Stralcio PPTR – Fg. 30 p.la 883.

2. **Compatibilità urbanistica della variante.**

Si rileva che la variante in previsione interessa singoli immobili, risulta pertanto applicabile la procedura di cui all'art. 17, comma 1 della L.R. n. 5 del 2010 che recita "*le deliberazioni dei consigli comunali dei comuni della Puglia di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di controllo regionale*".

Ai fini dell'individuazione della più opportuna destinazione degli immobili in variante, si fa riferimento alla cartografia allegata alla presente relazione, che riporta la zonizzazione di PRG attraverso la quale è possibile identificare la zonizzazione contermina al sedime dell'immobile.

L'originaria destinazione di servizio a centro socio-sanitario di assistenza agli spastici è interrotta da tempo, ma la vocazione di servizio dell'immobile è attualmente immutata.

Si rileva che nell'intorno dell'immobile oggetto di variante, ad esclusione delle zone a carattere residenziale, sono presenti numerose aree tipizzate "Zone F3", destinate a verde a carattere pubblico e privato, e "Zone F2: Zone pubbliche per attrezzature religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi".

Nel perseguire la finalità di valorizzazione dell'immobile in oggetto, in ossequio alle prescrizioni normative vigenti e valutando opportuno mantenere una destinazione compatibile a quelle relative a servizi per la definizione della variante, si ritiene che il cambio di destinazione d'uso dell'immobile potrà essere scelto tra le destinazioni d'uso insediabili nelle Zone F2, comunque compatibili con le definizioni di cui al DM 1444/68; all'uopo si riporta lo stralcio dell'art. 2.4 delle vigenti NTA che specifica le destinazioni d'uso compatibili con la zonizzazione.

Tali ZTO, individuate dalle tavole PRGC come F2 comprendono:

attrezzature di carattere socio-culturale, religioso, assistenziale, sanitario, attrezzature a carattere pubblico destinate ad ospitare strutture amministrative e pubblici servizi.

Come attrezzature socio-culturali si intendono quelle destinate a consentire la massima fruizione pubblica e collettiva dei necessari strumenti per la crescita culturale della popolazione.

Gli edifici a carattere assistenziale-sanitario, comprendono le attrezzature destinate ad ospitare i servizi di carattere sovracomunale e comunale con le finalità assistenziali di cui al DPR 616/77 ed inoltre:

- centri di recupero per le tossicodipendenze;
- centri di accoglienza per anziani;
- centri di rieducazione per handicappati;
- centri per la protezione della donna;
- centri a carattere psico-pedagogico;
- centri per lo sviluppo infantile;
- Day Hospital per gli anziani;
- centri per il recupero degli alcoolizzati;
- centri per la medicina sportiva;
- consultori familiari.

Le zone destinate ad attrezzature religiose ospitano gli edifici per il culto, i centri parrocchiali e di

comunione ecclesiale compresi i loro annessi.

La scelta della nuova destinazione d'uso degli immobili, preferibilmente operata tra quelle compatibili con la vocazione originaria dell'immobile, ad esempio un poliambulatorio, un centro di formazione, centro di accoglienza per anziani, centro di accoglienza per l'infanzia e similari (che possono essere insediati per iniziativa ed a gestione privata), dovrà essere quella che rappresenta il più vantaggioso incremento del valore di mercato dell'immobile ai fini dell'alienazione del bene.

Il DIRIGENTE *pro tempore*

(Decreto Commissariale n. 894 del 02/03/2020)

Ing. Armando BERRIOLA