CITTÀ
DI ANDRIA

SETTORE N° 2

UFFICIO DI PIANO E PIANIFICAZIONE STRATEGICA-PATRIMONIO-RETI INFRASTRUTTURE PUBBLICHE-MOBILITA'

SERVIZIO UFFICIO DI PIANO E PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Li, 07/09/2017

Prot. n. 72964 *del* _____

Tit. _____ *cl.* _____

Allegati _____

AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
AVV. LAURA PASQUA DI PILATO
PEC: presidenza.consiglio@cert.comune.andria.bt.it

OGGETTO: Ritipizzazione urbanistica delle aree sulle quali insistono gli immobili siti in via Duca D'Aosta angolo via G. D'Annunzio – censito nel catasto fabbricati del Comune di Andria al fg. 215 particella 94 sub. 1 e via G. D'Annunzio- censito nel catasto fabbricati del Comune di Andria al fg. 215 particelle 93-Proprietario: Sig. Scianandrone Vincenzo- ***Ritiro proposta di delibera trasmessa con nota prot. n. 60052 del 20/07/2017 e trasmissione di nuova proposta.***

Facendo seguito alla nota prot. n. 60052 del 20/07/2017 e successiva nota prot. n. 64560 del 03/08/2017, dovendo l'Ufficio scrivente apportare ulteriori modifiche formali alla proposta presentata, al fine di semplificare la lettura dell'atto con la presente si ritira la proposta di delibera trasmessa con nota prot. n. 60052 del 20/07/2017 e si trasmette, in allegato alla presente, la nuova proposta.

IL DIRIGENTE
Ing. Felice PISCITELLI

CITTÀ DI ANDRIA
PRESIDENZA DEL CONSIGLIO
12 SET. 2017
ARRIVO
Prot. n. del

CITTÀ DI ANDRIA

CITTÀ DI ANDRIA
PRESIDENZA DEL CONSIGLIO
12 SET. 2017
ARRIVO
Prot. n. 32964 del

Num. Ord. Del Giorno
lì,

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI
CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Ritipizzazione urbanistica delle aree sulle quali insistono gli immobili siti in:
- via Duca D'Aosta angolo via G. D'Annunzio – censito nel catasto fabbricati del Comune di Andria al fg. 215 particella 94 sub. 1.
- via G. D'Annunzio censito nel catasto fabbricati del Comune di Andria al fg. 215 particelle 93.

Proprietario: Sig. Scianandrone Vincenzo.

Fogli aggiunti n. _____

Il Dirigente del Settore
Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica
Ing. Felice PISCITELLI

L'Assessore
Arch. Rosa Angela LABRA

SETTORE AFFARI GENERALI ed ISTITUZIONALI

- La proposta è pervenuta il _____
- Alla proposta sono allegati i seguenti documenti:

_____

_____

_____

- La presente proposta viene trasmessa alla _____ Commissione Consiliare permanente il _____, ai sensi del vigente Regolamento
- La _____ Commissione Consiliare Permanente in seduta del _____ ha emesso parere _____

_____

_____

- La deliberazione diviene esecutiva

a) decorso l'undicesimo giorno dalla sua pubblicazione il cui periodo va dal _____ al _____
b) immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.to L. vo 267/2000

- Consiglieri assenti _____

_____

_____

_____
IL SEGRETARIO GENERALE

CONSEGNA COPIE DELIBERE

All'ufficio _____ il _____ per ricevuta _____

All'ufficio _____ il _____ per ricevuta _____

All'ufficio _____ il _____ per ricevuta _____

All'ufficio _____ il _____ per ricevuta _____

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- Il Comune di Andria con delibera di Consiglio Comunale n.83 del 27.03.1991 ha adottato il Piano Regolatore Generale, successivamente approvato in via definitiva con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26 giugno 1995 adeguato ai contenuti della L.R. n. 56/80;
- Con delibera di Giunta Comunale n. 170 del 30/07/2010 avente oggetto: *"Indirizzi sulla Programmazione della Pianificazione Urbanistica"* veniva stabilito di procedere al riordino della pianificazione urbanistica generale vigente;
- Con delibera di Giunta Comunale n. 174 del 23/06/2011 è stato avviato il procedimento finalizzato all'unificazione delle tavole di zonizzazione urbana, nonchè alla correzione di errori e incongruenze da effettuare in sede di variante di PRG, stabilendo di fare propri, sia gli elaborati relativi alla documentazione di analisi finalizzata all'unificazione delle tavole di zonizzazione urbana di PRG vigente e sia gli elaborati relativi al documento di analisi finalizzata alla predisposizione di futura Variante Tecnica;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 26.11.2012 avente oggetto: *"Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, approvato con delibera di G.R. n. 2951 del 26/06/1995 - Approvazione del documento contenente gli obiettivi ed i criteri di impostazione, nonché i modi ed i tempi di formazione, ai sensi dell'art.16, comma 2 della legge regionale 31 maggio 1980 n. 56"*, veniva approvato il **Documento Programmatico Preliminare** per gli obiettivi della Variante al PRG, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui **all'art. 16 della Legge Urbanistica Regionale 31/05/1980, n. 56;**
- In data 07/07/1998, a seguito di approvazione del P.R.G, il Sig. Scianandrone Vincenzo, proprietario degli immobili siti in via Duca D'Aosta angolo via G. D'Annunzio (censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Andria al fg. 215 particella 94 sub. 1) ed in via G. D'Annunzio (censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Andria al fg. 215 particella 93), faceva rilevare, con apposita istanza nota prot. n. 21842/1998, che gli immobili di che trattasi erano stati *"classificati erroneamente"* come *"edifici storici ambientali"* (A2), di cui al punto 6.3. delle N.T.E. del vigente PRG;
- Il Settore Urbanistica, a seguito della richiesta formulata dal proprietario, riscontrava che, per il cambiamento di destinazione urbanistica delle aree in oggetto, risultava necessario procedere con l'adozione di una variante al PRG;
- In data 06/10/2008, con nota prot. 77039 lo stesso proprietario procedeva ad inoltrare a questo Comune - Settore SUE - relativa istanza di Permesso di Costruire riguardante i fabbricati di cui all'oggetto e che il medesimo Settore con nota prot. 61539 del 12/07/2010, istruendo la relativa Pratica Edilizia n. 235/08, comunicava al Sig. Scianandrone Vincenzo, il preavviso di diniego al Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 241/90, definendo *"l'intervento progettuale NON CONFORME alla normativa vigente, perché in contrasto con il punto 6.3. delle N.T.E. del vigente PRG";*
- Il proprietario, a riscontro del preavviso di diniego del permesso di costruire innanzi richiamato, in data 26/07/2010 con nota prot. 65556, proponeva osservazioni in merito al provvedimento emanato dall'Ufficio richiedendo relativo sopralluogo alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici *"onde verificare l'assenza di ogni e qualunque elemento attestante la valenza storico ambientale degli immobili oggetto di demolizione";*
- La Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, con nota acclarata al protocollo comunale al n. 85794 del 07/10/2010, a seguito di sopralluogo effettuato presso gli immobili di che trattasi, comunicava al Settore Pianificazione del Territorio e allo stesso proprietario che: *"l'unità immobiliare citata, pur rientrante in un'area urbana di valore storico ambientale (zona A2), non riveste carattere di rilevanza storico architettonica e pertanto non risulta sottoposta ai sensi del D. Lgs. 42/2004";*
- Con delibera di Giunta Comunale n. 101 del 28/05/2015 avente ad oggetto: *"Piano Regolatore Generale del Comune di Andria approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995.*

Atti ricognitivi: ***Documentazione di analisi finalizzata alla predisposizione di futura Variante Tecnica- Atto di indirizzo*** *"* veniva stabilito quanto segue:

- **al punto 2)**: *"Di fare propri gli elaborati relativi al documento di analisi finalizzata alla predisposizione di futura variante tecnica, depositati agli atti del Settore Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica, di seguito indicati":*
  - ***Studi propedeutici alla formazione del PUG: verifiche ed elaborazioni inerenti gli edifici A2 (15/03/2011);***
  - ***Studi propedeutici alla formazione del PUG: verifiche ed elaborazioni inerenti gli edifici A3 (30/10/2011);***
  - ***Studio e Analisi del Centro Storico (10/05/2013);***
- **al punto 3)**: di stabilire che gli stessi, ai sensi dell'art. 23 bis comma 4 del T.U. Edilizia n. 380/2001, siano di indirizzo a quanto stabilito nello stesso articolo;

- Con la richiamata d.G.C. n. 101/2015 questo Comune procedeva a pubblicare avviso pubblico prot. n. 7082 del 26/01/2016 invitando: *"I cittadini, le associazioni, gli Ordini, i Collegi dei professionisti, le categorie di settore e chiunque ne avesse avuto interesse a segnalare la presenza nel territorio urbano di manufatti edilizi ricadenti all'interno delle sottozone "A1","A2" e "A3", che per le loro caratteristiche architettoniche, per i caratteri tecnologici dei materiali e il loro stato di conservazione e peculiari motivazioni rilevate e testate anche con supporti fotografici e dettagliate relazioni tecniche di merito, abbiano le caratteristiche per essere individuati come presidi ai quali non è applicabile la S.C.I.A per interventi di demolizione e ricostruzione, giusta disposizione art. 23 bis del T.U. 380/2001 o, per velocizzarne l'attuazione, quelli per i quali invece può trovare applicazione la richiamata norma";*

- Il proprietario degli immobili in oggetto, in data 06/04/2016 con nota prot. 32035, aderiva all'avviso n. 7082 del 26/01/2016 teso a verificare la sussistenza delle condizioni affinché per gli immobili in oggetto fossero applicabili le condizioni di cui all'art. 23 bis del T.U. 380/2001 e s.m.i.;

- A conclusione del procedimento di cui sopra, veniva prodotta apposita determinazione dirigenziale n. 3375 del 29/12/2016 che faceva proprio il motivato parere del 24/05/2016 espresso dalla commissione intersettoriale appositamente nominata dal Settore Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica con Determinazione Dirigenziale n. 886 del 06/05/2016, che aveva condiviso le valutazioni effettuate dall'estensore degli studi propedeutici alla Variante Tecnica e fatte proprie dall'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale n. 101 del 28/05/2015: *" omissis ..... La parte terminale dell'isolato su via Duca d'Aosta, così come il fronte su Via D'Annunzio, è costituito da volumi non significativi o da interventi (probabilmente di sostituzione edilizia) che non esplicano alcun valore testimoniale della struttura ottocentesca"* e quindi ha ritenuto *"che per il suddetto immobile non è applicabile il disposto del punto 4 dell'art. 23 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..... omissis"*;

DATO ATTO che a prosieguo dell'istanza del 07/07/1998 e delle successive sopra citate, in data 09/06/2017, con nota prot. 47941, il Sig. Scianandrone Vincenzo presentava al Settore 2 - Servizio di Piano e Pianificazione Strategica, richiesta di ritipizzazione urbanistica delle aree sulle quali insistono gli immobili di che trattasi, poste tra le vie Duca D'Aosta e D'Annunzio, identificate nel catasto fabbricati al fg. 215 p.lle 93 e 94 sub.1., da zona *A2 - Aree urbane di valore storico-ambientale* a zona *B1 - Zone d'impianto consolidato*, allegando i seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica a firma del professionista incaricato;
- Relazione di Perizia giurata sulla consistenza dei fabbricati;
- Atto di compravendita degli immobili;
- Visure catastali;
- Allegati fotografici e tecnici con individuazione dell'isolato 191;
- Tav. 1 piano terra con computo delle superfici coperte;
- Tav. 2 piano primo con computo delle superfici coperte;
- Tav. 3 Computo dei volumi esistenti;
- Tav. 4 Computo delle Superfici delle aree;

RITENUTO:

- assolto per il presente procedimento di variante puntuale l'adempimento di cui all'art. 16 comma 2 della L.R. 56/80, in conseguenza della approvazione della delibera di C.C. n. 74 del 26/11/2012 in quanto riferita anche agli "*....obiettivi ed i criteri di impostazione del P.R.G., nonché i modi ed i tempi della sua formazione*";
- che con delibera di Giunta Comunale n. 208 del 30/11/2016: "*Atto di indirizzo relativo ai procedimenti di ritipizzazione urbanistica ed ai procedimenti ex art. 12 della L.R. 20/2001 e s.m.i*" è stato espresso indirizzo a definire i procedimenti riguardanti le variazioni puntuali al vigente PRG, nelle more del perfezionamento del procedimento della variante complessiva al PRG vigente;

CONSIDERATO che le aree di che trattasi sono classificate nel vigente PRG come zone A2 - *Aree urbane di valore storico-ambientale* e risultano cartografate nella tavola 7) *"Edifici classificati A2" di PRG* – e *"Elenco edifici classificati A2"* (pag 17), come appartenenti all'isolato n. 191;

VISTI gli elaborati di seguito elencati, trasmessi dal progettista incaricato della variante al PRG, fatti propri dalla Giunta Comunale con la citata delibera n. 101 del 28 Maggio 2015:

- Tav. U3/1: tavola delle individuazioni (aggiornamenti);
- Tav. U3/2: elenco di tutti gli edifici classificati e relative specifiche;
- Tav. U3/3: riporto sulla nuova cartografia;
- Tav. U3/4: relazione generale di accompagnamento;
- Tav U3/5: schedatura fotografica delle UMI;

PRESO ATTO che:

- il progettista incaricato della variante al PRG ha esplicitato **nell'elaborato U3/4** "***Relazione generale di accompagnamento***" che "*... Nell'analisi del tessuto urbano al di fuori del centro antico sono stati individuati e numerati gli isolati in cui ricadono edifici di valore storico e/o testimoniale: tali edifici, elencati come UMI (unità minima di identificazione) rappresentano le entità che vanno in generale conservate nell'assetto formale delle cortine, dei contenuti architettonici, dei volumi e delle pertinenze (ove significative) giuste specifiche definite in sede normativa (NTA), in modo da garantire per il futuro il mantenimento di una fase dello sviluppo storico della città (peraltro di significativo valore anche nel caso di "architetture minori") che in gran parte è stata stravolta con sostituzioni edilizie certamente non tese nel complesso a valorizzare il tessuto urbano e la sua tradizione storica*";

- dalla anzidetta relazione a pag. 88 si evince che gli immobili di che trattasi, appartenenti all'isolato 191, sono considerati "*... parte terminale dell'isolato su via Duca d'Aosta...*" ed entrambi gli immobili compreso il "*...fronte su via D'Annunzio*" risultano costituiti da "*.....volumi non significativi o da interventi (probabilmente di sostituzione edilizia) che non esplicano alcun valore testimoniale della struttura ottocentesca*";

- Le aree per cui è stata richiesta la variazione di destinazione urbanistica non risultano censite come UMI sia nell'elenco della Tav. U3/2 che nella planimetria della Tav. U3/1;

- Dall'analisi degli elaborati del vigente PRG e nello specifico nella tavola 18 "*Relazione standards*" si evince che la popolazione residente nelle zone A1), A2) e B), come perimetrate dal previgente PdF, era stata determinata prendendo a riferimento i dati anagrafici delle sezioni di censimento del 1981 attualizzate con i dati anagrafici residenziali del 1990;

- Dalla tavola di PRG n. 17 - "*Dimensionamento*" a pag. 16 si evince che per la zone A1) e A2), non essendo previste "*....modificazioni della cubatura esistente*", non sono stati reperiti ulteriori standards in fase di dimensionamento;

- La ritipizzazione urbanistica delle aree, comportando un aumento del carico urbanistico, per effetto dell'incremento di cubatura residenziale e/o commerciale, impone il reperimento di una dotazione corrispondente di standards pari a 18 mq/ab, in conformità all'art. 4 co. 2 del D.M. 1444/68;

- Che la volumetria residenziale degli immobili in oggetto risulta pari a mc 289,23, secondo quanto riportato nella perizia giurata del Tecnico di parte a corredo dell'istanza di ritipizzazione; pertanto, le

ulteriori volumetrie residenziali e commerciali, insediabili per effetto della ritipizzazione, saranno soggette al reperimento degli standards equivalenti o in alternativa alla monetizzazione degli stessi;

VISTA la relazione tecnica redatta dal Servizio Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica allegata alla presente, quale parte integrante e sostanziale, con la quale si propone di attribuire alle aree, su cui insistono i due immobili oggetto di ritipizzazione, in coerenza con il contesto edificato circostante, la destinazione urbanistica corrispondente alla zona B1.2, disciplinata dall'art. 6.6 delle NTE del vigente PRG, nell'ambito della quale è consentito l'intervento edificatorio diretto con finalità, indici e parametri fissati dal predetto articolo, con le seguenti ulteriori prescrizioni integrative e modificative, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68:

- **Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:**

Si prescrive, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68, la previsione di aree a standards, nella misura di 18 mq/ab, che saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quelle effettive ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. n. 1444/68, con relativa monetizzazione, la cui somma valorizzata non deve essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere rispettivamente individuate e cedute. Tali aree a standards dovranno essere calcolate portando in detrazione dal volume complessivo insediabile solo il volume residenziale esistente pari a mc 289,23. I proventi della monetizzazione corrisposti alla amministrazione comunale devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del Comune, di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

- **Volumi per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze:**

Si prescrive, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68, in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, l'insediamento di volumetrie pari al 20% di quelle ammissibili, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici, e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

- *Nella progettazione degli interventi devono essere prese in considerazione le migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, nonché per ottimizzare le performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie. Qualora siano vigenti misure straordinarie di premialità volumetrica, disciplinate da leggi nazionali o regionali, potrà essere richiesto ed assentito il maggior volume nella misura rappresentata dai parametri e dalle percentuali specificati da tali misure straordinarie.*

PRESO ATTO che prima dell'approvazione definitiva dovranno essere acquisiti i seguenti pareri:

- parere di cui all'art.20, comma 1, lett. f) della legge n° 833 del 23/12/1978 (parere igenico-sanitario e di difesa della salute);
- parere dell'Ufficio Coordinamento strutture tecniche provinciali Bari, ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio (art. 89 DPR 380/2001);
- parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96 co. 1 lett. c delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015, in quanto trattasi di Variante al PRG soggetta ad approvazione regionale, non rientrante nei casi di esclusione di cui all'art. 12 della L.R. 20/2001;

PRESO ATTO, altresì, che trattasi di piano urbanistico comunale per il quale si è conclusa la procedura di esclusione da VAS di cui all'art. 7 Regolamento Regionale 9/10/2013 n.18, in quanto ricorrenti le condizioni di cui al comma 2 - lett. a) punto VIII, giusta nota rif. **AOO_089/26/07/2017/0007451** acquisita al prot. n. **62085** del **27/07/2017**, del Servizio regionale VAS di conclusione del procedimento di verifica della registrazione prevista al comma 7.4 del R.R.n.18/2013 (Allegato **15**).

VISTI:

- il D.M. 1444/68 e ss.mm.ii;
- la L.R. 56/80 e ss.mm.ii;
- la L.R. n. 20/2001 e ss.mm.ii ;
- il D.P.R. 08/06/2001 n.327 e ss.mm.ii;

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii;
- il Dlgs. n.267/2000 e ss.mm.ii;

VISTO il parere favorevole, in linea tecnica espresso dal Dirigente del Settore 2- Servizio Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica , ai sensi del comma 1 art.49 del Dlgs n.267/2000;

VISTO che non si rende necessario acquisire il parere, in linea contabile ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del Dlgs. n. 267/2000, poiché non è previsto alcun impegno di spesa o diminuzione di entrata;

VISTO , infine, il parere_____espresso dalla 5^ Commissione Consiliare Permanente nella seduta del_____ ;

A_____di voti espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1. le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. ***di ADOTTARE***, ai sensi dell'art.16 della L.R. 31/05/80 n.56, la variante puntuale al P.R.G. comprendente i seguenti elaborati:
   - **Relazione istruttoria urbanistica;**
   - **Allegato 1:** *Stralcio aerofotogrammetrico - Carta tecnica Regionale 2006 ;*
   - **Allegato 2:** *Stralcio ortofoto 2013 Regione Puglia;*
   - **Allegato 3:** Stralcio della Tav 513 di PRG *di unificazione delle tavole di zonizzazione urbana (tav 5 del PRG adottato e Tav 13 di controdeduzioni alle prescrizioni regionali);*
   - **Allegato 4:** *Stralcio della Tav 7 di PRG " Edifici Classificati A2";*
   - **Allegato 5:** *Stralcio della Tav 7 di PRG "Elenco edifici classificati A2";*
   - **Allegato 6:** *Stralcio della Tav U3/1 tavola delle individuazioni (aggiornamenti) tratto da studi propedeutici alla formazione del PUG: verifiche ed elaborazioni inerenti gli edifici A2;*
   - **Allegato 7:** *Stralcio della Tav U3/2 elenco di tutti gli edifici classificati e relative specifiche tratto da studi propedeutici alla formazione del PUG: verifiche ed elaborazioni inerenti gli edifici A2;*
   - **Allegato 8:** *Stralcio della Tav U3/4 " Relazione generale di accompagnamento "tratto da studi propedeutici alla formazione del PUG: verifiche ed elaborazioni inerenti gli edifici A2;*
   - **Allegato 9:** *Stralcio della Tav U3/5 " Schedatura fotografica delle UMI" tratto da studi propedeutici alla formazione del PUG: verifiche ed elaborazioni inerenti gli edifici A2;*
   - **Allegato 10:** *Documentazione Catastale;*
   - **Allegato 11:** *Stralcio zonizzazione urbana ritipizzata;*
   - **Allegato 12:** *Stralcio Tav. 7 di PRG " Edifici A2" ritipizzata;*
   - **Allegato 13:** *Stralcio della Tav 7 di PRG "Elenco edifici classificati A2" ritipizzata;*
   - **Allegato 14:** *Norme Tecniche di Attuazione;*
   - **Allegato 15:** *Nota Regionale di esclusione dalla procedura VAS ai sensi dell'art7 del R.R. n.18/2013;*
3. ***di ADOTTARE*** per le aree oggetto di ritipizzazione identificate al Catasto Fabbricati fg. 215 particelle 93 e 94 sub. 1, la seguente norma tecnica di riferimento (riportata anche nell'allegato n. 14):
   "Zona B ritipizzazione Scianandrone": "ZONA DI IMPIANTO CONSOLIDATO DA RITIPIZZAZIONE"
   Si applica la disciplina di cui all'Art. 6.6 delle NTE del vigente PRG, *nell'ambito del quale è consentito l'intervento edificatorio diretto con finalità, indici e parametri fissati dal predetto articolo 6.6, fermo restando le volumetrie legittimamente preesistenti, con le seguenti ulteriori prescrizioni integrative e modificative:*
   - **Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:**

Si prescrive, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68, la previsione di aree a standards, nella misura di 18 mq/ab, che saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quelle effettive ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. n. 1444/68, con relativa monetizzazione, la cui somma valorizzata non deve essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere rispettivamente individuate e cedute. Tali aree a standards dovranno essere calcolate portando in detrazione dal volume complessivo insediabile solo il volume residenziale esistente pari a mc 289,23. I proventi della monetizzazione corrisposti alla amministrazione comunale devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del Comune, di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

- **Volumi per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze:**

Si prescrive, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68, in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, l'insediamento di volumetrie pari al 20% di quelle ammissibili, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici, e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

- *Nella progettazione degli interventi devono essere prese in considerazione le migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, nonché per ottimizzare le performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie. Qualora siano vigenti misure straordinarie di premialità volumetrica, disciplinate da leggi nazionali o regionali, potrà essere richiesto ed assentito il maggior volume nella misura rappresentata dai parametri e dalle percentuali specificati da tali misure straordinarie.*

4. ***di DARE ATTO,*** altresì, che:
   - trattasi di piano urbanistico comunale per il quale si è conclusa la procedura di esclusione da VAS di cui all'art. 7 Regolamento Regionale 9/10/2013 n.18, in quanto ricorrenti le condizioni di cui al comma 2 - lett. a) punto VIII, giusta nota rif. **AOO_089/26/07/2017/0007451** acquisita al prot. n. **62085** del **27/07/2017**, del Servizio regionale VAS di conclusione del procedimento di verifica della registrazione prevista al comma 7.4 del R.R.n.18/2013 (Allegato **15**).
   - dovranno essere attivate le forme di pubblicità previste dalla citata L.R. 31/05/80 n.56.

5. ***di DEMANDARE*** al Dirigente del Settore 2 - ogni atto ed incombenza conseguente all'iter approvativo previsto dall'art. 16 della L.R. 56/1980 e ai sensi dell'art.4 della legge 241/1990;

6. ***di STABILIRE*** che il presente provvedimento non comporta alcun onere finanziario aggiuntivo rispetto alla normale amministrazione, pertanto gli oneri derivanti dalle necessarie formalità (manifesti, estratti sui quotidiani, ecc.) saranno a carico della parte interessata;

7. ***di DICHIARARE*** che il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4 comma del D.Lgs. 267/2000.==========

RELAZIONE DELL'UFFICIO

VEDI RELAZIONE E PROPOSTA DI DELIBERA
DEL 20/07/2017

Il compilatore
Annamaria Sgarra
Tecnico dei Servizi Amministrativi

Il Funzionario

***PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE** sulla presente proposta*
ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

FAVOREVOLE

li, 07/09/2017

Il Dirigente del Settore 2
Servizio Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica
Ing. Felice PISCITELLI

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE RISORSE FINANZIARIE
ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

li,

Il Responsabile di Settore

prot. n. 60046 del 10 LUG. 2017

CITTÀ DI ANDRIA

SETTORE 2
UFFICIO DI PIANO E PIANIFICAZIONE STRATEGICA-PATRIMONIO-RETI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE-MOBILITA'
SERVIZIO UFFICIO DI PIANO E PIANIFICAZIONE STRATEGICA

OGGETTO: Ritipizzazione urbanistica delle aree sulle quali insistono gli immobili siti in: -via Duca D'Aosta angolo via G. D'Annunzio – censito nel catasto fabbricati del Comune di Andria al fg. 215 particella 94 sub. 1.; -via G. D'Annunzio censito nel catasto fabbricati del Comune di Andria al fg. 215 particelle 93.

Proprietario: Sig. Scianandrone Vincenzo.

Attestazione della sussistenza delle specifiche condizioni di esclusione dalle procedure di VAS (art. 7 co. 7.2 lett. d) del Regolamento Regionale 09/10/2013

VISTI:
- gli atti d'Ufficio;
- l'istanza prot. 47941 del 09/06/2017, presentata dal Sig. Scianandrone Vincenzo con la quale chiede la ritipizzazione urbanistica delle aree sulle quali insistono gli immobili di che trattasi, poste tra le vie Duca D'Aosta e D'Annunzio, identificate nel catasto fabbricati al fg. 215 p.lle 93 e 94 sub.1., da zona *A2 - Aree urbane di valore storico-ambientale* a zona *B1 - Zone d'impianto consolidato.*

CONSIDERATO che la ritipizzazione delle aree su cui insistono i fabbricati, riportati in Catasto Fabbricati al fg. 215 p.lle 93 e 94 sub.1, non va ad inficiare la Variante al PRG in itinere ed é coerente con i principi dell'Atto di indirizzo del PUG;

VISTA la perizia giurata del tecnico incaricato dal proprietario allegata all'istanza prot. 47941 del 09/06/2017 sulla consistenza delle superfici e dei volumi insistenti sulle aree;

RITENUTO di poter inquadrare la ritipizzazione delle aree su cui insistono i fabbricati, riportati in Catasto Fabbricati al fg. 215 p.lle 93 e 94 sub.1, nella fattispecie di cui alla L.R. n. 44/2012 e successivo Regolamento Regionale n. 18/213 tra i casi di esclusione di cui all'art. 7 comma 7.2 lettera d), in quanto la volumetria esistente e quella massima insediabile risulta inferiore a mc 10.000.

ATTESTANO

che per la ritipizzazione delle aree su cui insistono i fabbricati, riportati in Catasto Fabbricati al fg. 215 p.lle 93 e 94 sub.1, sussistono le condizioni di esclusione dalle procedure di VAS, giusta art. 7, comma 2 lett. d) e del successivo R.R. n. 18/2013.

Il Funzionario in P.O.
Responsabile del Procedimento
Ing. Riccardo Miracapillo

CITTA' DI ANDRIA SETTORE UFFICIO DI PIANO E PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Il Dirigente
Ing. Felice Piscitelli

CITTÀ
DI ANDRIA

SETTORE 2
SERVIZIO UFFICIO DI PIANO
E PIANIFICAZIONE STRATEGICA

OGGETTO: Ritipizzazione urbanistica degli immobili siti in via Duca D'Aosta angolo via G. D'Annunzio, censiti nel catasto fabbricati del Comune di Andria al fg. 215 particelle 93 e 94 sub. 1.

RELAZIONE TECNICA

Con riferimento alla richiesta di ritipizzazione urbanistica dell'area di sedime degli immobili in oggetto, acclarata al protocollo comunale con nota del 09/06/2017 n. 47941, a firma del proprietario Sig. Scianandrone Vincenzo, con la quale si richiede di ritipizzare l'area di che trattasi, da zona *A2: Aree urbane di valore storico-ambientale* a zona *B1: Zone d'impianto consolidato*.

Si relaziona quanto segue.

Premessa

A seguito di approvazione del Piano Regolatore Generale con Delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26 giugno 1995, in data 07/07/1998 il richiedente Sig. Scianandrone Vincenzo faceva rilevare, con apposita istanza, che gli immobili di che trattasi erano stati *"classificati erroneamente"*come *"edifici storici ambientali"* (A2), di cui al punto 6.3. delle N.T.E. del vigente PRG e che l'allora Dirigente al Settore Urbanistica con nota prot. 21842/98, precisava a sua volta la necessità di procedere ad apposita variante del PRG, al fine di ritipizzare le aree di che trattasi.

In data 06/10/2008, con nota prot. 77039 lo stesso proprietario inviava richiesta di Permesso di Costruire riguardante i fabbricati siti tra via Duca D'Aosta e Via D'Annunzio e questo Comune avviando relativa Pratica Edilizia (n. 235/08) comunicava alla parte, in data 12/07/2010 con nota prot. 61539, il relativo diniego al Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 10 bis della 241/90, valutando *"l'intervento progettuale NON CONFORME alla normativa vigente, perché in contrasto con il punto 6.3. delle N.T.E. del vigente PRG"*

A riscontro del diniego del 12/07/2010, lo stesso proprietario in data 26/07/2010 con nota prot. 65556 proponeva osservazioni in merito al provvedimento emanato da questa Amministrazione informando e richiedendo relativo sopralluogo alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici *"onde verificare l'assenza di ogni e qualunque elemento attestante la valenza storico ambientale degli immobili oggetto di demolizione"*. La stessa Soprintendenza con nota acclarata a ns. prot. 85794 del 07/10/2010, a seguito di sopralluogo effettuato presso l'immobile di che trattasi, comunicava al Settore Pianificazione del Territorio e allo stesso Sig. Scianandrone Vincenzo che: *"l'unità immobiliare citata, pur rientrante in un'area urbana di valore storico ambientale (zona A2), non riveste carattere di rilevanza storico architettonica e pertanto non risulta sottoposta ai sensi del Dlgs 42/2004"*.

Lo stesso proprietario del fabbricato, in data 06/04/2016 con nota prot.32035, aderiva all'avviso relativo alla Delibera di Giunta Comunale n. 101 del 28/05/2015, teso a verificare la sussistenza delle condizioni affinché per gli immobili in oggetto fossero applicabili le condizioni di cui all'art. 23 bis del T.U. 380/2001 e smi.. A conclusione del procedimento veniva prodotta apposita determinazione dirigenziale n. 93375 del 29/12/2016 che sanciva, con motivato parere del 24/05/2016 espresso dalla commissione

intersettoriale appositamente nominata dal Settore Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica di concerto con il SUE, che: *"...per il suddetto immobile non è applicabile il disposto del punto 4 dell'art. 23 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, cioè quando e se le vigenti norme di PRG ammetteranno interventi di demolizione e ricostruzione, per tale fabbricato A2, i relativi lavori potranno essere effettuati previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Tuttavia per lo stesso immobile può trovare applicazione l'istituto della SCIA nei limiti di quanto previsto dalle vigenti norme tecniche del PRG."*

Infine in data 09/06/2017 con nota prot. 47941, il Sig. Scianandrone Vincenzo presentava a questo Settore richiesta di ritipizzazione urbanistica da A2) a B1) delle aree poste tra via Duca D'Aosta e Via D'Annunzio identificate catastalmente al fg. 215 p.lle 93 e 94 sub.1.

Ubicazione e descrizione dell'immobile

Dagli elaborati tecnici a corredo dell'istanza si rileva che sull'area di che trattasi insistono due fabbricati riportati in Catasto Fabbricati al foglio **215** particella **93** e foglio **215** particella **94 sub.1** ed è ubicata in via Duca D'Aosta angolo via G. D'Annunzio. L'immobile identificato con la p.lla 93 risulta catastalmente censito alla **categoria C/2** - *Magazzini e locali di deposito* - ed è indipendente dall'immobile contermine identificato con la p.lla 94 sub.1, censito alla **categoria A/5** - *Abitazioni di tipo ultrapopolare*.

Aspetti Urbanistici

Le aree di che trattasi sono classificate nel vigente PRG come zone A2: *Aree urbane di valore storico-ambientale e risultano cartografate nella tavola 7) "Edifici classificati A2" di PRG – e nella tavola 7 (pag 17) "Elenco edifici classificati A2" come appartenenti all'**isolato n. 191.***
Dall'analisi degli elaborati di seguito evidenziati (consultabili tra l'altro al *linkhttp://www.comune.andria.bt.it/wpdm-package/studi-propedeutici-alla-formazione-del-pug-verifiche-ed-elaborazioni-inerenti-gli-edifici-a1-a2-e-a3/)* trasmessi dal progettista incaricato della variante al PRG, acquisiti al protocollo comunale al n. 29781 del 05/04/2011 e approvati con delibera di Giunta Comunale n. 101 del 28/05/2015:

- Tav. U3/1: tavola delle individuazioni (aggiornamenti);
- Tav. U3/2: elenco di tutti gli edifici classificati e relative specifiche;
- Tav. U3/3: riporto sulla nuova cartografia;
- Tav. U3/4: relazione generale di accompagnamento;
- Tav U3/5: schedatura fotografica delle UMI;

considerato quanto descritto nella premessa si evidenzia quanto segue:

- **nell'elaborato U3/4** ***"Relazione generale di accompagnamento"*** *il progettista ha esplicitato che "... Nell'analisi del tessuto urbano al di fuori del centro antico sono stati individuati e numerati gli isolati in cui ricadono edifici di valore storico e/o testimoniale: tali edifici, elencati come UMI (unità minima di identificazione) rappresentano le entità che vanno in generale conservate nell'assetto formale delle cortine, dei contenuti architettonici, dei volumi e delle pertinenze (ove significative) giuste specifiche definite in sede normativa (NTA), in modo da garantire per il futuro il mantenimento di una fase dello sviluppo storico della città (peraltro di significativo valore anche nel caso di "architetture minori") che in gran parte è stata stravolta con sostituzioni edilizie certamente non tese nel complesso a valorizzare il tessuto urbano e la sua tradizione storica ".* Dalla anzidetta relazione a pag. 88 si rileva che, le aree di che trattasi, appartenenti all'isolato 191, sono considerate "... *parte terminale dell'isolato su via Duca d'Aosta...*" ed entrambi gli immobili compreso il "*...fronte su via D'Annunzio" risultano costituiti da ".....volumi non significativi o da interventi (probabilmente di sostituzione edilizia) che non esplicano alcun valore testimoniale della struttura ottocentesca*".

Infine tali aree non risultano censite come UMI sia nell'elenco della Tav. U3/2 che nella planimetria Tav. U3/1.

Verifica del fabbisogno di Aree a Standards

Dall'analisi degli elaborati del vigente PRG e nello specifico nella tavola 18 "*Relazione standards*" si evince che la popolazione residente nelle zone A1), A2) e B), ricadente all'interno del perimetro del PDF, è stata determinata prendendo a riferimento i dati anagrafici delle sezioni di censimento del 1981 attualizzate con i dati anagrafici residenziali del 1990.
Dalla tavola 17 "*Dimensionamento*" a pag. 16 si evince per la zone A1) e A2) il PRG non ha previsto "*....modificazioni della cubatura esistente*" e pertanto, non ha reperito ulteriori standards in fase di dimensionamento.
Considerato che la richiesta di ritipizzazione comporta un aumento del carico urbanistico, per effetto dell'incremento di cubatura residenziale e/o commerciale, è necessario, pertanto, reperire una dotazione di standards corrispondente a 18 mq/ab, in conformità all'art. 4 co. 2 del D.M. 1444/68.
Pertanto, considerato che la volumetria residenziale (A2) ivi esistente è pari a mc 289,23, secondo quanto riportato nella perizia giurata del Tecnico di parte, a corredo dell'istanza di ritipizzazione, si evidenzia che gli ulteriori incrementi volumetrici residenziali e commerciali, consentiti per effetto della ritipizzazione, saranno soggetti a reperimento degli standards o in alternativa alla monetizzazione degli stessi.

Conclusioni

Al fine di evadere la richiesta avanzata dal proprietario, sulla scorta di quanto in precedenza evidenziato, si propone di attribuire alle aree su cui insistono i due immobili oggetto di ritipizzazione, in coerenza con il contesto edificato circostante, la destinazione urbanistica corrispondente alla zona B1.2, disciplinata dall'art. 6.6 delle NTE del vigente PRG, nell'ambito della quale è consentito l'intervento edificatorio diretto con finalità, indici e parametri fissati dal predetto articolo, con le seguenti ulteriori prescrizioni integrative e modificative, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68:

- **Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:**
  "Si prescrive la previsione di aree a standards, nella misura di 18 mq./ab, che saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quelle effettive ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. n. 1444/68, con relativa monetizzazione, la cui somma valorizzata non deve essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere rispettivamente individuate e cedute. Tali aree a standards dovranno essere calcolate portando in detrazione dal volume complessivo insediabile solo il volume residenziale esistente pari a mc 289,23. I proventi della monetizzazione corrisposti alla amministrazione comunale devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del comune di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- **Volumi per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze:**
  "Si prescrive, in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, l'insediamento di volumetrie pari al 20% di quelle ammissibili, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici, e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza".
- ***Strumento attuativo:***
  In conformità al DPR 380/2001.
  La nuova edificazione dovrà rispettare la L.R. n. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" e dovrà essere effettuata in ottemperanza alle prescrizioni dettate:

a) dal D.M. 11.03.1988 "*Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione*";
b) dal D.M. 14.09.2008 "*Decreto ministeriale (infrastrutture) 14 gennaio 2008 – Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni*";

c) nel rispetto del D.P.R. n. 328/2001 *"Modifiche ed integrazioni della disciplina dei requisiti per l'ammissione all'esame di Stato e delle relative prove per l'esercizio di talune professioni, nonché della disciplina dei relativi ordinamenti"*.

Pareri da acquisire:

Prima dell'approvazione definitiva dovranno essere acquisiti i seguenti pareri:

- parere di cui all'art.20, comma 1, lett. f) della legge n° 833 del 23/12/1978 (parere igenico-sanitario e di difesa della salute);
- parere dell'Ufficio Coordinamento strutture tecniche provinciali Bari, ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio (art. 89 DPR 380/2001);
- parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96 co. 1 lett. c delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015 in quanto trattasi di Variante al PRG soggetta a parere di compatibilità Regionale e Provinciale, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2001.

Con riferimento alle procedure di VAS, di cui alla L.R. n. 44/2012 e successivo Regolamento Regionale n. 18/213, la variante di che trattasi rientra tra i casi di esclusione di cui all'art. 7 comma 7.2 lettera d), in quanto la volumetria da insediare risulta inferiore a mc 10.000.

Andria, 06/07/2017

Il Funzionario in P.O.
Responsabile del Procedimento
Ing. Riccardo Miracapillo

Il Dirigente
Ing. Felice Piscitelli