



SETTORE 2
SERVIZIO UFFICIO DI PIANO
E PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Andria, _____

Prot. n. _____ del _____

OGGETTO: Ritipizzazione urbanistica immobile sito in via Atene nn.cc. 6-8-10-12-14 e 18, censito nel catasto edilizio urbano del Comune di Andria al fg. 31 particella 60 subb. 69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Con riferimento alla richiesta di ritipizzazione urbanistica dell'area di sedime dell'immobile in oggetto, acclarata al protocollo comunale in data 09/12/2015 n. 106502, a firma dei proprietari Sigg.ri Mucci Vincenza, Mucci Vincenzo, Mucci Diana, Mucci Michele, Mucci Gianandrea, Mucci Gabriele, con la quale chiedono di ritipizzare l'area di che trattasi da Standards "Servizi esistenti" zona F1 (D.M. 1444/68) - "Istruzione superiore" a civile abitazione, si relaziona quanto segue.

Ubicazione e descrizione dell'immobile

L'area di che trattasi su cui insiste l'immobile, già sede del liceo scientifico statale, è ubicato in via Atene ai nn.cc. 6-8-10-12-14-18. L'area di sedime è riportata in Catasto Terreni del Comune di Andria al fg. 31 particella 62, mentre il fabbricato è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 60 subb. 69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84. L'immobile, è composto da cinque piani fuori terra, ed è parte di un complesso edilizio che si sviluppa ad angolo tra la via B. Buozzi e via Atene. Catastralmente il fabbricato viene così individuato:

- piano terra: subalterni 69-70-71-72-73-74;
- primo piano: subalterni 75-76-77;
- secondo piano: subalterni 78-79-80;
- terzo piano: subalterni 81-82;
- quarto piano: subalterni 83-84.

Tutte le unità immobiliari citate sono riportate in catasto urbano come unità in corso di definizione oltre ai beni comuni non censibili (vano scala ecc).

Aspetti Urbanistici

Il fabbricato è stato realizzato con titolo edilizio: "Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 27/290 del 24/12/1974", e successive varianti e ricadeva nel previgente Programma di Fabbricazione in zona B2 di completamento. In sede di formazione del PRG, adottato con delibera di C.C. 83/91 e approvato con delibera di C.C. n. 12/95, con recepimento delle prescrizioni regionali di cui alla delibera di G.R. 2858/94, il fabbricato in oggetto veniva individuato e cartografato come segue:

Fase adozione

Tav. n. 8 - *Servizi Esistenti*:

<u>PROGRESSIVO</u>	<u>DENOMINAZIONE</u>	<u>INDIRIZZO</u>	<u>STANDARD</u>	<u>SPECIFICA</u>	<u>ZONA</u>	<u>TIPOLOGIA:</u>	<u>TAV. RIFER</u>
--------------------	----------------------	------------------	-----------------	------------------	-------------	-------------------	-------------------



n. 189	Liceo Scientifico	via Atene	mq. 668	SS (Scuola Secondaria)	B	zona F1	5
--------	-------------------	-----------	---------	------------------------	---	---------	---

Fase approvazione

TAV. 11 - Servizi Esistenti:

<u>PROGRESSIVO</u>	<u>DENOMINAZIONE</u>	<u>INDIRIZZO</u>	<u>STANDARD</u>	<u>SPECIFICA</u>	<u>ZONA</u>	<u>TIPOLOGIA:</u>	<u>TAV. RIFER</u>
n. 189	Liceo Scientifico	via Atene	mq. 668	SS (Scuola Secondaria)	B	zona F1	5

Negli elaborati trasmessi dal progettista della variante al PRG, necessari per la redazione della “**Tavola Unica n. 513**” approvata con delibere di G.C. n. 174 del 23/06/2010, di C.C. n.17 del 17/02/2012, nonché di G.R. n. 1004 del 25/05/2012, e precisamente:

- **E2** “Elenco di errori ed incongruenze per la redazione di una variante tecnica-Elenco degli elementi, Relazione sui contenuti, Allegati esplicativi”;
- **E3** “Elenco di errori ed incongruenze per la redazione di una tavola unica di zonizzazione e per la predisposizione di una variante tecnica -Planimetria dell'area urbana con indicazione di tutti gli elementi inidonei oggetto di rilievo”;

risulta che l'area di che trattasi è cartografata con il n. 239 ed è classificata come segue:

<u>NUM</u>	<u>ZONA</u>	<u>CONTENUTI</u>	<u>APPROVAZIONE</u>
239	Ulteriori Standards	Standards impropri su proprietà privata (dismessi)	Seconda fase

Per “Seconda fase” il progettista ha inteso il completamento delle attività necessarie per l'approvazione della variante al PRG, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80.

Verifica del fabbisogno di Aree a Standards

Dalla lettura degli elaborati prodotti dal progettista incaricato per la redazione della “*Variante al PRG*”, acquisiti al protocollo comunale in data 12/02/2013 al n. 13621, riguardanti le “*Verifiche degli standards*” di cui al D.M. 1444/68 (zone F1-F2-F3-F4, di PRG) e alle verifiche delle zonizzazioni “F” (zone F5- F6-F7 ecc..., di PRG), si evince che le aree destinate a standards “*Servizi esistenti*” di tipo - F1 “*Istruzione superiore*” hanno una superficie complessiva pari a 165.055 mq, ottenuta utilizzando il coefficiente di omogeneizzazione, in ottemperanza ai criteri di cui alla delibera di G.R. 6320 - punto 4), al fine di tenere conto delle superficie dei fabbricati a più livelli insistenti sulle aree.

Dalla anzidetta superficie andrebbe detratta la superficie omogeneizzata relativa alla scuola professionale per il commercio di via Milano, pari a mq 3.784, in quanto la attività scolastica risulta trasferita nell'immobile di via Paganini; pertanto, la superficie totale delle aree a Standards “*Servizi esistenti*” di tipo - F1 “*Istruzione superiore*” ammonterebbe complessivamente a mq $(165.055 - 3.784) = \text{mq } 161.271 > 150.900$ (minimo prescritto dal D.M. 1444/68).

Se a quest'ultima complessiva superficie, già occupata dagli edifici scolastici, si aggiungono le aree libere di previsione del PRG delle zone di espansione, tipizzate come “F5 (Zone per l'istruzione medio superiore)” e all'uopo se ne citano solo due più significative, così come evidenziate dal progettista nell'allegato “A07” con i numeri progressivi 17 e 39, per una consistenza pari a mq $(8.108 + 22.070) = \text{mq } 30.178$, si otterrebbe una dotazione di standards pari a mq $(161.271 + 30.178) = 191.449$ mq (*Servizi esistenti relative alle zone F1 del DM 1444/68 - mq 161.271 - e zone F5 - Zone per l'istruzione medio superiore - mq 30.178*), ampiamente sufficiente a soddisfare la dotazione minima prescritta dal DM 1444/68 e cioè **mq 150.660**, ottenuta moltiplicando l'indice di **1,5 mq/abitante per 100.600 abitanti** secondo il dato preso a riferimento dal progettista (novembre 2012), di valore superiore a quello ufficiale alla data del 01/01/2016 (100.440).

Conclusioni

Al fine di evadere la richiesta avanzata dai proprietari, sulla scorta di quanto in precedenza riportato, si propone di attribuire all'area su cui insiste l'immobile in oggetto, 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 6.6 delle NTE, 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. 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.

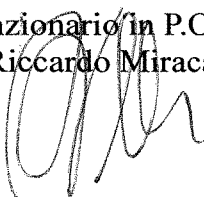
Pareri da acquisire:

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 igienico-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 esistente dell'immobile risulta inferiore a mc 10.000.

Il Funzionario in P.O.
Ing. Riccardo Miracapillo



Il Dirigente

Ing. Felice Piscitelli

