

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 novembre 2018, n. 1996

**Comune di Andria (BAT). Variante al P.R.G. per ritipizzazione immobili identificati catastalmente al fg. n. 215, p.lla n. 93 siti in via G. D'Annunzio e al fg. n. 215, p.lla n. 94-sub1 siti in via Duca D'Aosta angolo via G. D'Annunzio. Richiedenti: Scianandrone Vincenzo. D.C.C. n. 45 del 28/09/2017. Approvazione e parere di compatibilità paesaggistica.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica, riferisce quanto segue:

- "" - Con deliberazione di C.C. n. 83/1991 il Comune di Andria (di seguito comune) ha adottato il PRG;
- con deliberazione n. 2858/1994 la Giunta Regionale ha approvato il PRG con l'introduzione di "modifiche d'ufficio";
  - con deliberazione di C.C. n. 12 del 17/02/1995 il Consiglio Comunale si è determinato in via definitiva sulle prescrizioni e osservazioni formulate in sede regionale;
  - con deliberazione di G.R. n. 2951 del 26/06/1995 il PRG del comune è stato approvato definitivamente;
  - con nota del 23/04/2018, inviata via pec e acquisita al prot. regionale al n. 3888 del 24/04/2018, il Servizio ufficio di piano e pianificazione strategica comunale ha comunicato l'avvenuta adozione, su istanza di parte, della variante al vigente PRG, giusta deliberazione di C.C. n. 45 del 28/09/2017 avente ad 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 particella 93. Proprietario: Sig. Scianandrone Vincenzo."

Con la suddetta nota comunale è stata inoltrata anche la seguente documentazione:

- 1) copia della deliberazione di C.C. n. 45/2017 e della Relazione tecnica istruttoria, datata 06/07/2017, del Servizio ufficio di piano e pianificazione strategica;
- 2) allegati della deliberazione di C.C. n. 45/2017;
  - 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 degli individuazioni (aggiornamenti)", tratto da studi propedeutici alla formazione del PUG: verifiche ed elaborazioni interenti 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 interenti 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 interenti gli edifici A2;
  - Allegato 9) Stralcio della Tav U3/5 tomo 5 "Schedatura fotografica delle UMI", tratto da studi propedeutici alla formazione del PUG: verifiche ed elaborazioni interenti 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 Tav 7 di PRG "Elenco edifici A2" ritipizzata;
  - Allegato 14) Norme Tecniche di Attuazione;
  - Allegato 15) Nota regionale di esclusione della procedura VAS, ai sensi dell'art. 7 R. R. n.18 del 9/10/2013;
- 3) copia della nota comunale prot. n. 35336 del 16/04/2018, inviata alla Sezione LLPP e alla Sezione

- difesa del suolo e rischio sismico della Regione Puglia, con la quale *“si chiede l’espressione del parere ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001”*;
- 4) doppia copia della nota comunale prot. n. 35086 del 16/04/2018 inviata alla Sezione tutela e valorizzazione della Regione con la quale *“si chiede l’espressione del relativo parere di Compatibilità Paesaggistica”* ex art. 96 delle NTA del vigente PPTR/P;
- 5) attestazione, a firma di impiegata comunale addetta ai servizi amministrativi, di avvenuta pubblicazione all’Albo pretorio on line dal 29/09/2017 al 14/10/2017, per un totale di 15 giorni, della DCC n. 45/2017;
- 6) nota prot. n. 0102188 del 01/12/2017 a firma del Segretario Generale del Comune di Andria con la quale *“si certifica che, la delibera di cui all’oggetto [DCC n. 45/2017] con i relativi allegati e l’avviso di deposito della stessa, sono rimasti affissi all’Albo pretorio cartaceo e on line dal 30/10/2017 al 29/11/2017 [30 giorni] e che a tutt’oggi, presso questo ufficio, non risultano pervenute osservazioni in merito”*;
- con nota del 27/04/2018, inviata via pec e acquisita al prot. regionale al n. 4018 del 30/04/2018, il dirigente dell’Ufficio di piano e pianificazione strategica comunale ha inoltrato la nota prot. n. AOO\_064-6322 del 19/04/2018 con la quale, ai sensi dell’art. n. 89 del DPR n. 380/2001 ss.mm.ii., il Servizio autorità idraulica regionale ha comunicato il parere di competenza in merito alla variante urbanistica *de quo*;
- con nota prot. AOO\_045-4049 del 21/05/2018, inviata alla Sezione urbanistica regionale, il Servizio osservatorio e pianificazione paesaggistica della Regione Puglia ha inviato la propria istruttoria e proposta in merito al parere di compatibilità paesaggistica da rilasciarsi ai sensi dell’art. 96, comma 1, lett. c delle NTA del vigente PPTR/P;
- con nota prot. AOO\_079-6374 del 12/07/2018 il Servizio strumentazione urbanistica regionale ha fatto richiesta della seguente documentazione integrativa:
- “1) precisazioni circa l’avvenuto adempimento a quanto previsto dai commi 4e 5 dell’art. 16 della LR. n. 56/1980 ss.mm.ii., atteso che le attestazioni agli atti, relative alla mancata presentazione di osservazioni, attengono al solo periodo di deposito e non al successivo, di pari termine, come previsto per legge;*
- 2) copia della deliberazione di Giunta Comunale n. 208 del 30/11/2016 avente come oggetto “Atto di indirizzo relativo ai procedimenti di ritipizzazione urbanistica ed ai procedimenti ex art. 12 della LR. 20/2001 e s.m.i”;*
- 3) precisazioni in merito alle procedure di esclusione dalla V.A.S. ai sensi dell’art. n. 7 del R.R. n. 18/2013, stante la discrasia tra l’attestazione dell’autorità procedente, prot. n. 60046 del 20.7.2017 (sussistenza delle condizioni di esclusione dalle procedure di VAS, art. 7, comma 2 lett. d) e quanto riportato in delibera di C.C. n. 45/2017 (ricorrenza delle condizioni di cui all’art. n. 7 comma 2 lett. a punto VIII giusta nota AOO 089/26/07/2017/0007451 del servizio regionale VAS)”;*
- con nota del 18/07/2018, inviata via pec e acquisita al prot. regionale al n. 6566 del 19/07/2018, il dirigente del Servizio ufficio di piano e pianificazione strategica comunale ha comunicato che *“Con riferimento al punto 1) si precisa che nei trenta giorni successivi alla data di fine pubblicazione che è stata il 29/11/2017 (e quindi entro il 29/12/2017) non sono pervenute osservazioni presso questo Ente.*
- Con riferimento al punto 2) si invia, in allegato alla presente, copia della Deliberazione di Giunta Comunale n. 208 del 30/11/2016 richiesta.*
- Con riferimento al punto 3) si precisa che l’esatta dizione in merito alle procedure di esclusione dalla VAS è la seguente “art. 7 comma 2 lett. d” e che soltanto per un refuso di stampa nella delibera n. 45/2017 è riportato erroneamente “art. 7 comma 2 lett. a punto VIII”;*
- con nota prot. AOO\_079-7096 del 10/08/2018 il Servizio strumentazione urbanistica regionale ha richiesto la seguente ulteriore documentazione integrativa:
- “1) attestazione a firma del Segretario Generale dell’Ente comunale della avvenuta/non avvenuta*

*presentazione di osservazioni nei 30 (trenta) giorni successivi al periodo di deposito degli atti relativi alla Variante al PRG, presso la segreteria del comune;*

2) *copia degli stralci dei quotidiani in adempimento a quanto previsto dall'art. 16, comma 5, della LR. n. 56/1980 ss.mm.ii.";*

- con nota del 29/08/2018, inviata via pec e acquisita al prot. regionale al n. 7362 del 14/09/2018, il dirigente del Servizio ufficio di piano e pianificazione strategica comunale ha inoltrato:
  - 1) nota prot. n. 76782 del 29/08/2018, a firma del Segretario Generale dell'Ente comunale, con la quale si certifica che non sono pervenute osservazioni nei trenta giorni successivi al termine del periodo di deposito della documentazione relativa alla variante urbanistica *de quo* presso la segreteria comunale;
  - 2) copia degli stralci di due quotidiani sui quali è stata pubblicata la notizia dell'avvenuta adozione della variante urbanistica in oggetto;
- con pec del 19/09/2018, acquisita al prot. regionale al n. 8253 del 21/09/2018, il dirigente del Servizio ufficio di piano e pianificazione strategica comunale ha inoltrato ulteriore copia degli stralci di due quotidiani sui quali è stata pubblicata la notizia dell'avvenuta adozione della variante urbanistica in oggetto.

Stante quanto innanzi esposto, si ritiene necessario procedere all'assunzione del provvedimento regionale ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, sulla scorta della documentazione a oggi fornita e presente in atti.

## ISTRUTTORIA REGIONALE

### A) ASPETTI URBANISTICI

Con deliberazione n. 45 del 28/09/2017, avente come 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 particella 93 - Proprietario: Big. Scianandrone Vincenzo"*, il Consiglio Comunale di Andria ha stabilito:

"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 dei 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 volumetrico, 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.”.*

Dalla visione della documentazione inviata dal Servizio ufficio di piano e pianificazione strategica del comune si evince che l'istanza del sig. Scianandrone Vincenzo, prot. n. 47941 del 09/06/2017, volta ad ottenere la *“ritipizzazione urbanistica delle aree sulle quali insistono gli immobili di che trattasi, poste tra le via 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”,* sebbene successiva alla data di approvazione definitiva del vigente PRG - DGR n. 2951/1995 n è stata presentata dopo la deliberazione di G.C. n. 170 del 30/07/2010, avente come oggetto *“Indirizzi sulla Programmazione della Pianificazione Urbanistica”,* con la quale l'A.C. di Andria ha stabilito di procedere *“al riordino della pianificazione urbanistica generale vigente”* al fine di eliminare, nell'applicazione di quanto previsto dal piano regolatore generale, qualsivoglia incertezza dovuta alla presenza di due distinti elaborati di piano relativi, entrambi, alla *zonizzazione urbana:* la Tav. 5 del PRG originariamente adottato dal Consiglio Comunale e la Tav. 13, redatta in sede di controdeduzioni comunali alla DGR n. 2858/1994, non sostituiva dell'elaborato tecnico originario (Tav. 5) ma esplicativa della stessa *“per i contenuti di cui alle prescrizioni regionale e successivi adempimenti per quanto accolto.”.* In particolare, la Tav. 13, redatta in formato digitale, conteneva inesattezze nel riporto delle prescrizioni regionali e difformità rispetto ai contenuti approvati e vigenti della Tav. 5.

Detto procedimento di *“riordino della pianificazione urbanistica generale vigente”* operato dal comune è sintetizzabile nei seguenti passaggi:

- 1) con deliberazione n. 174 del 26/11/2012 la Giunta comunale ha fatto propria la documentazione di analisi, predisposta da tecnici esterni, finalizzata alla unificazione delle tavole 5 e 13 del PRG e alla predisposizione di una *“variante tecnica”* al vigente strumento urbanistico generale;
- 2) con l'obiettivo di predisporre una tavola unica relativa alla zonizzazione urbana, che fosse condivisa e coerente con gli altri elaborati di piano approvati con DGR n. 2951/1995, si è tenuta una conferenza di servizi conclusasi stabilendo che *“la conferenza di servizi condivide le risultanze di cui ai verbali allegati e ritiene che il Consiglio Comunale di Andria debba, con propria deliberazione, prendere atto prioritariamente di dette risultanze, preliminarmente ai conseguenti provvedimenti di competenza della Giunta Regionale, il tutto finalizzato all'ottenimento di un'unica tavola di zonizzazione urbana.”;*
- 3) con deliberazione di C.C. n. 17 del 17/02/2012 *“si è preso atto delle risultanze della suddetta Conferenza di Servizi [...] e riportate graficamente nella Tavola Unica di Zonizzazione Urbana (Tavola 513)”* allegata alla stessa deliberazione;
- 4) con deliberazione di G.R. n. 1004 del 25/05/2012 si è preso atto sia *“di quanto operato dal Comune di Andria con la delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 17.02.2012, ad esito delle conferenze di servizi sopra richiamate, e riportato graficamente nella Tavola 513 c.d. Tavola Unica di zonizzazione urbana, ovvero di unificazione delle tavole di zonizzazione urbana (Tav. 5 del PRG adottato e Tav. 13 di controdeduzioni alle prescrizioni regionali), congruente con le condizioni e prescrizioni introdotte dalla Giunta Regionale con le delibere n. 2858 del 10.05.1994 e n.2951 del 26.06.1995 di approvazione del PRG del Comune di Andria”* sia del fatto che *“la ricognizione degli elaborati tecnici come innanzi richiamati, operata dal Comune di Andria e condivisa in sede di conferenza di servizi, essendo tesa alla definizione di una Tavola Unica di zonizzazione urbana, ovvero di unificazione delle tavole di zonizzazione urbana (Tav. 5 del PRG adottato e Tav. 13 di controdeduzioni alle prescrizioni regionali) e come tale non comportante alcun processo di pianificazione e/o variante al PRG vigente, non è assoggettabile alle procedure di cui al D.lgvo n.152/2006.”;*

- 5) con deliberazione di C.C. n. 74 del 26/11/2012, avente come 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 e i tempi di formazione, ai sensi dell’art. 16, comma 2 della legge regionale 31 maggio 1980 n. 56”*, è stato 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”*;
- 6) con la deliberazione di G.C. n. 101 del 28/05/2015, avente come 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”*, si è stabilito:
- “ - 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 TU. Edilizia n. 380/2001, siano di indirizzo a quanto stabilito nello stesso articolo”;*
- 7) con deliberazione di G.C. n. 208 del 26/11/2016, quale atto di indirizzo, si è stabilito di portare a termine e concludere, nelle more del procedimento della variante al PRG, i procedimenti riguardanti varianti puntuali al PRG nei seguenti casi:
- “ a) per le aree prive di destinazione urbanistica;*
- b) per le variazioni al PRG rientranti nelle casistiche di cui all’art. 12 della L.R. 20/2001 e s.m.i.;*
- c) per i casi derivanti da richieste di modifiche al vigente PRG ricompresi negli elenchi richiamati nel DPP (tav. E1: PRG: elenco di errori ed incongruenze per la redazione di una tavola unica di zonizzazione contenente: Elenco degli elementi. Relazione sui contenuti. Allegati esplicativi; tav. E3: PRG: elenco di errori e incongruenze per la redazione di una tavola unica di zonizzazione e la predisposizione di una variante tecnica contenente: Planimetria dell’area urbana con l’indicazione di tutti gli elementi inidonei oggetto di rilievo elaborato su base del 2004 in scala 1:10.000; tav. E2: PRG: elenco di errori ed incongruenze per la redazione di una variante tecnica contenente: Elenco degli elementi, Relazione sui contenuti, Allegati esplicativi; tav. E3: PRG: elenco di errori e incongruenze per la redazione di una tavola unica di zonizzazione e la predisposizione di una variante tecnica contenente: Planimetria dell’area urbana con l’indicazione di tutti gli elementi inidonei oggetto di rilievo elaborato su base del 2004 in scala 1:10.000).”.*

Gli immobili di proprietà del sig. Vincenzo Scianandrone, come riportato nell’elaborato di Piano *“Elenco edifici classificati A2”*, ricadono nell’isolato n. 191 del contesto cittadino, isolato interamente tipizzato come Zona A2 dal PRG vigente e soggetto alla disciplina dettata dall’art. 6.3 - ZONA A2: AREE URBANE DI VALORE STORICO AMBIENTALE delle NTA che recita *“Detta zona delimitata dal P.R.G.C, e di seguito riportata in specifico elenco, è considerata zona a valenza storico ambientale e quindi anch’essa di “recupero edilizio” sottoposta ad intervento urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato e/o Piani di Recupero) con la precisazione che l’unità minima di intervento deve tendere alla ricostruzione della unità architettonica, ove la stessa risultasse frazionata sotto il profilo della proprietà.*

*In questa zona valgono le prescrizioni di cui all’art. 6.2.*

*Per i complessi edilizi e l’insieme urbano, in rapporto diretto con le zone A2, i materiali ed i colori da impiegare per i prospetti, sono quelli elencati nell’articolo 6.1 (leggi 6.2 per riferimento più idoneo).”.*

Dalla visione degli elaborati tecnici inviati dall’Ufficio di piano e pianificazione strategica del comune si evince che gli immobili oggetto della ritipizzazione urbanistica *de quo* non possiedono caratteristiche tali da giustificare il mantenimento della loro classificazione come Zona A2.

A tal proposito, nella *“Relazione generale di accompagnamento”*, facente parte degli *“Studi propedeutici alla formazione del PUG: verifiche ed elaborazioni inerenti gli edifici A2”* fatti propri dalla Giunta Comunale

con deliberazione n. 101/2015, si legge *“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) [...] **Isolato 191** [...] La parte terminale dell’isolato [coincidente con gli immobili di proprietà Scianandrone] 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.”*

Anche nell’allegato *Stralcio della Tav U3/2 “Elenco di tutti gli edifici classificati e relative specifiche”*, tratto sempre dai suddetti Studi propedeutici, gli immobili di proprietà Scianandrone non sono più riportati tra quelli classificati come A2 ricadenti nell’isolato 191.

La documentazione fotografica inviata (*Stralcio della Tav U3/5 tomo 5 “Schedatura fotografica delle UMI”*), inoltre, conferma ulteriormente la valutazione fatta dal tecnico incaricato circa l’esclusione dei medesimi immobili dal novero degli edifici A2 meritevoli di tutela e conservazione mostrando fabbricati anonimi, privi di qualità architettonica.

Anche la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici con propria nota acquisita al prot. comun. n. 85794 del 07/10/2010 ha evidenziato, a seguito di sopralluogo, che *“l’unità immobiliare citata [edifici Scianandrone], pur rientrando 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”*.

La deliberazione consiliare n. 45/2017 prevede, correttamente, una tipizzazione *ad personam* per gli immobili di proprietà del sig. Vincenzo Scianandrone come *“Zona B ritipizzazione Scianandrone”: “ZONA DI IMPIANTO CONSOLIDATO DA RITIPIZZAZIONE”*, con uno specifico articolato normativo, da inserire nelle NTA del PRG vigente, che comporta la applicazione della medesima disciplina urbanistica vigente per la parte consolidata del tessuto urbano, per la quale sono consentiti *“interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale”*.

A tal proposito, vista la relazione tecnica istruttoria allegata alla deliberazione consiliare, si condivide quanto prescritto con la DCC n. 45/2017 in merito al calcolo e monetizzazione delle aree a standard da effettuarsi in riferimento ai soli volumi nuovi che potranno essere costruiti per effetto della ritipizzazione urbanistica *de quo* poiché determinanti un aumento del carico urbanistico.

Le volumetrie residenziali (289,23 mc) già presenti sulle aree di proprietà Scianandrone, invece, vanno escluse dal suddetto calcolo poiché, in fase di predisposizione e dimensionamento del vigente PRG, per le Zone A1 e A2 non è stato previsto il reperimento di ulteriori aree a standard.

Altrettanto condivisibili appaiono le altre prescrizioni deliberate dal consiglio Comunale di Andria ai punti 3.2 e 3.3 del dispositivo della DCC n. 45/2017.

Con nota prot. AOO\_064/PROT-19/04/2018-0006322 il Servizio Autorità Idraulica della Sezione Lavori Pubblici regionale ha comunicato, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 ss.mm.ii., il proprio parere favorevole *“esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell’intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell’area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geotecnica contenuta nella relazione del professionista incaricato”*.

## **B) ASPETTI AMBIENTALI E VINCOLI TERRITORIALI**

In data 20/07/2017 il Servizio ufficio di piano e pianificazione strategica del Comune di Andria ha avviato la procedura di registrazione della variante al vigente PRG in oggetto, ai sensi del comma 7.4 del R.R. n. 18/2013 ss.mm.ii.; in particolare, con nota prot. n. 60046 del 20/07/2017, il dirigente del suddetto servizio comunale ha attestato *“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.”*

Con nota prot. n. AOO\_089/PROT-26/07/2017-0007451 la dirigente della Sezione autorizzazioni ambientali della Regione Puglia ha comunicato *“I piani urbanistici comunali per i quali è stata avviata la procedura di*

registrazione ai sensi del comma 7.4 del r.r. 18/2013, nel periodo 28/06/2017 - 25/07/2017, e che non sono stati selezionati ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione prevista al comma 7.3 del medesimo regolamento, sono invece elencati nella tabella 3 [tra questi la variante al PRG di Andria oggetto della presente deliberazione di G.R.]. Per i predetti piani urbanistici comunali si è conclusa la procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del r.r. 18/2013, fermo restando che le autorità procedenti sono tenute a darne atto nei provvedimenti di adozione e approvazione definitiva dei medesimi piani.”.

Nella deliberazione di C.C. n. 45 del 28/09/2017 di adozione della “variante Scianandrone” si è dato atto della conclusione della “procedura di esclusione da VAS [...], in quanto ricorrenti le condizioni di cui al comma 2 - lett. a) punto VIII” del R.R. n. 18/2013 ss.mm.ii.

Data la discrasia tra quanto attestato nella nota comunale prot. n. 60046 del 20/07/2017 e quanto riportato nella deliberazione di C.C. n. 45/2017, il Servizio strumentazione urbanistica regionale ha chiesto chiarimenti in merito al Servizio ufficio di piano e pianificazione strategica del Comune di Andria. Con nota comunale del 18/07/2018, inviata via pec e acquisita al prot. regionale al n. 6566 del 19/07/2018, il Servizio ufficio di piano e pianificazione strategica comunale ha comunicato che “si precisa che l’esatta dizione in merito alle procedure di esclusione dalla VAS è la seguente “art. 7 comma 2 lett. d” e che soltanto per un refuso di stampa nella delibera n. 45/2017 è riportato erroneamente “art. 7 comma 2 lett. a punto VIII””.

### **C) ASPETTI PAESAGGISTICI**

Con nota prot. AOO\_045-4049 del 21/05/2018, di seguito riportata, il Servizio osservatorio e pianificazione paesaggistica della Regione Puglia ha inviato la propria istruttoria e proposta in merito al rilascio, da parte della Giunta Regionale, del parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell’art. 96, comma 1, lett. c delle NTA del vigente PPTR/P, in riferimento alla ritipizzazione urbanistica degli immobili di proprietà del sig. Scianandrone Vincenzo, siti nel Comune di Andria e identificati catastalmente al fg. n. 215, p.lla n. 93 in via G. D’Annunzio e al fg. n. 215, p.lla n. 94-sub1 in via Duca D’Aosta angolo via G. D’Annunzio, adottata con deliberazione di C.C. n. 45 del 28/09/2017:

*“(DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI)*

*VISTO CHE con nota n. 35086 del 16.04.2018 acquisita al prot. della Sezione scrivente con n.145/1985 del 16.04.2018 il Comune di Andria ha trasmesso la richiesta di parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell’art 96.1.c delle NTA del PPTR per la ritipizzazione urbanistica in oggetto. [...]*

*VISTO CHE con nota n. 37456 del 23.04.2018 acquisita al prot. della Sezione scrivente con n. 145/3455 del 26.04.2018 il Comune di Andria ha trasmesso alla Sezione Urbanistica Regionale e per conoscenza alla scrivente sezione la seguente documentazione: [...]*

*(DESCRIZIONE DELLA VARIANTE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE)*

*EVIDENZIATO CHE il Comune di Andria è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995.*

*La Variante in oggetto al PRG adottata dal Comune di Andria con Delibera di CC n.45 del 28.09.2017, interessa due immobili siti tra le vie Duca D’Aosta e D’Annunzio e censiti nel cofosfo edilizio urbano del Comune di Andria al fg. 215 p.lle 93 e 94 sub.1. Detta Variante al PRG prevede la ritipizzazione urbanistica dei due immobili da “Zona A2 -Aree urbane di valore storico-ambientale” a “Zona 81 -Zone di impianto consolidato”.*

*Con Delibera di CC n.45 del 28.09.2017, il Comune di Andria, facendo seguito alle valutazioni delle caratteristiche architettoniche degli immobili di cui alla nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici (prot. comunale n. 85794 del 07.10.2010) e degli studi propedeutici al PUG, che non hanno ritenuto gli stessi “testimonianze di valore storico-ambientale” in coerenza con il contesto edificato circostante ha adottato la ritipizzazione dell’area sulla quale insistono gli immobili a “Zona 8 ritipizzazione Scianandrone: Zona di impianto consolidato da ritipizzazione” disciplinata dall’art 6.6 delle NTE del PRG, nell’ambito del quale è consentito l’intervento edificatorio diretto con finalità, indici e parametri fissati dal predetto art 6.6 fermo restando le volumetrie legittimamente preesistenti, con le ulteriori prescrizioni e modifiche riportate nella Delibera di CC n.45 del 28.09.2017 ovvero: [...]*

*(TUTELE PAESAGGISTICHE INTRODOTTE DAL PPTR)*

Dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 dell’6.02.2015, con riferimento alle tutele paesaggistiche introdotte dal PPTR si rileva che:

- Struttura Idro- geomorfologica:
  - Beni paesaggistici: l'area oggetto della proposta di variante non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
  - Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto della proposta di variante non è interessata dalla presenza di ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura ecosistemica e ambientale
  - Beni paesaggistici: l'area oggetto della proposta di variante non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
  - Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 dei D.Lgs. 42/04): l'area oggetto della proposta di variante non è interessata dalla presenza di ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura antropica e storico-culturale
  - Beni paesaggistici.: l'area oggetto della proposta di variante non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
  - Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto della proposta di variante è interessata direttamente da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio dall'ulteriore contesto paesaggistico "Città consolidata" sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77 e alle direttive di cui all'art. 78;

#### (VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della variante, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'area ricade nell'Ambito Territoriale "La Puglia centrale" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "La piana olivicola del nord barese".

L'ambito di riferimento interessato dalla presente variante ricade nel nucleo urbano di Andria, che con Corato, Ruvo di Puglia, Terlizzi e Bitonto costituiscono i centri sub-costieri nell'entroterra del capoluogo pugliese, storici borghi a vocazione rurale e nodi territoriali tra il fondovalle costiero e l'Alta Murgia.

I suddetti nuclei insediativi si caratterizzano per la morfologia urbana strutturata dal nucleo antico compatto, da cui si diramano gli storici assi di collegamento con il territorio e i centri limitrofi e su cui si attestano le prime espansioni della città ottocentesca e le urbanizzazioni contemporanee.

Nel dettaglio dal sistema di questi assi stradali territoriali, che attraversano secondo una struttura reticolare a trave la piana olivetata, è possibile cogliere tanto la diversità e le peculiarità dei paesaggi rurali dell'ambito di riferimento, quanto le caratteristiche dei paesaggi urbani. In particolare tali assi stradali territoriali rappresentano alla scala urbana le strade di penetrazione, viali di accessi alla città che, attraversando la città consolidata, permettono di percepire i caratteri morfologici significativi della trama viaria ed edilizia e dei manufatti quali testimonianze storiche e culturali degli insediamenti.

Il nucleo urbano di Andria, è organizzato dal sistema degli assi stradali principali, tra cui Corso Cavour, via F. Ferrucci, via G. Poli, via Annunziata, corrispondenti alle strade di collegamento territoriale con i centri limitrofi di Trani, Barletta, Corato e Canosa di Puglia, e sui quali si attesta la trama viaria della città consolidata. Con riferimento agli immobili interessati dalla variante in oggetto si rappresenta che essi si collocano, nel quadrante nord-est del nucleo antico di Canosa tra gli isolati nel tessuto urbano consolidato di matrice ottocentesca compreso tra Corso Cavour e via G. Poli. Così, già evidenziato al punto precedente "Tutele paesaggistiche introdotte dal PPTR" i due immobili ricadono nella cosiddetta "Città Consolidata", che il PPTR ha individuato come "quella parte del centro urbano che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento" sottoponendola agli indirizzi di cui all'art. 77 e alle direttive di cui all'art. 78 delle NTA.

Tuttavia dall'analisi della documentazione trasmessa i due immobili interessati dalla variante in oggetto, per tipologia, forma e caratteristiche strutturali non presentano i caratteri storici, architettonici e ambientali del luogo da salvaguardare e valorizzare così come invece sono riscontrabili negli altri edifici che ricadono nella stesso isolato e che si affacciano su via Duca D'Aosta; difatti negli "Studi propedeutici alla formazione del PUG: verifiche ed elaborazioni inerenti gli edifici A2" di cui alla Deliberazione di GC n. 101/2015 si rappresenta che: "la parte termino/e dell'isolato su via Duca D'Aosta così come il fronte su via D'Annunzio, è costituito da



*volumi non significativi e da interventi (probabilmente di sostituzione edilizia) che non esplicano alcun valore testimonia/e della struttura ottocentesca. Inoltre la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, con nota prot. comunale n. 85794 del 07.10.2010, a seguito di sopralluogo effettuato presso i suddetti immobili ha comunicato che "l'unità immobiliare citata, pur rientrando 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. "*

*Tutto ciò premesso, si ritiene di poter rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.C delle NTA del PPTR per la ritipizzazione urbanistica degli immobili siti tra le vie Duca D'Aosta e D'Annunzio e censiti nel catasto edilizio urbano del Comune di Andria al fg 215 p.lle 93 e 94 sub.1 con le modifiche di cui al paragrafo seguente.*

*Dette modifiche sono dettate al fine di:*

- garantire la realizzazione gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito, ciò con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:*
  - garantire la qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani;*
  - valorizzare il patrimonio identitarie culturale-insediativo;*
- non contrastare con gli indirizzi di cui all'art. 71 e alle direttive di cui all'art. 78 per l'UCP "Città Consolidata" in particolare con l'indirizzo di:*  
*"promuovere la tutela e riqualificazione delle città consolidate con particolare riguardo al recupero della loro percettibilità e accessibilità monumento/e e alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso".*

#### **{CONCLUSIONI}**

*Si ritiene pertanto necessario inserire il seguente indirizzo in calce alla norma tecnica di riferimento per la ritipizzazione urbanistica degli immobili siti tra le vie Duca D'Aosta e D'Annunzio e censiti nel catasto edilizio urbano del Comune di Andria al fg 215 p.lle 93 e 94 sub.1 come adotta dal Comune di Andria con Delibera di CC n.45 del 29.09.2017:*

- Indirizzi*
  - al fine di promuovere la tutela e riqualificazione delle città consolidate assicurare l'integrazione architettonica, morfologica e tipologica dei corpi di fabbrica di nuova edificazione con gli edifici contermini, ricadenti nello stesso isolato e avente tipizzazione A2 in affaccio su via Duca D'Aosta sino all'incrocio con la via G. Giusti. Inoltre prevedere preferibilmente per i prospetti esterni rivestimenti ad intonaco e tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche."*

#### **CONCLUSIONI DELL'ISTRUTTORIA REGIONALE**

Per i rilievi di cui ai precedenti punti A, B e C, la proposta di ritipizzazione degli immobili di proprietà del sig. Scianandrone Vincenzo, siti nel Comune di Andria e identificati catastalmente al fg. n. 215, p.lla n. 93 in via G. D'Annunzio e al fg. n. 215, p.lla n. 94-sub1 in via Duca D'Aosta angolo via G. D'Annunzio, adottata con deliberazione di C.C. n. 45 del 28/09/2017, risulta meritevole di approvazione.

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta la approvazione, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, della ritipizzazione urbanistica degli immobili di proprietà del sig. Scianandrone Vincenzo, siti nel Comune di Andria e identificati catastalmente al fg. n. 215, p.lla n. 93 in via G. D'Annunzio e al fg. n. 215, p.lla n. 94-sub1 in via Duca D'Aosta angolo via G. D'Annunzio, adottata con deliberazione di C.C. n. 45 del 28/09/2017.

*Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della LR n. 7/97.*

***"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR N.28/2001 E S.M. ED I. "***

*La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.*

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

a voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

#### DELIBERA

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportate;
- **DI RILASCIARE** parere favorevole alla compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. c delle NTA del vigente PPTR/P, con le prescrizioni di cui alla lett. C), riportate nella relazione in premessa e che qui per economia espositiva, si intendono integralmente trascritte, in riferimento alla ritipizzazione urbanistica degli immobili di proprietà del sig. Scianandrone Vincenzo, siti nel Comune di Andria e identificati catastalmente al fg. n. 215, p.la n. 93 in via G. D'Annunzio e al fg. n. 215, p.la n. 94- sub1 in via Duca D'Aosta angolo via G. D'Annunzio, adottata con deliberazione di C.C. n. 45 del 28/09/2017;
- **DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980 ss.mm.ii., per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la ritipizzazione urbanistica degli immobili di proprietà del sig. Scianandrone Vincenzo, siti nel Comune di Andria e identificati catastalmente al fg. n. 215, p.la n. 93 in via G. D'Annunzio e al fg. n. 215, p.la n. 94-sub1 in via Duca D'Aosta angolo via G. D'Annunzio, come adottata con deliberazione di C.C. n. 45 del 28/09/2017: ***"Zona B ritipizzazione Scianandrone": "ZONA DI IMPIANTO CONSOLIDATO DA RITIPIZZAZIONE"***.
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Andria per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
ROBERTO VENNERI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
MICHELE EMILIANO