

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 maggio 2018, n. 716

**COMUNE DI ANDRIA (BT) – Esecuzione sentenza CS, Sez. IV n.1900/2014. Attribuzione destinazione urbanistica a immobile in Corso Cavour - Via Dandolo (fg. 204, p.IIa 167-sub. 3). Parere di compatibilità paesaggistica e approvazione.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle istruttorie espletate dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dai rispettivi Dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

“” Nel Comune di Andria, munito di vigente PRG approvato in via definitiva con DGR n.2951 del 26/06/95, con Delibera di Commissario ad Acta n.1 del 24/05/17 è stata adottata, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, in esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato - Sez. IV n.1900/2014, l'attribuzione della destinazione urbanistica di zona di completamento "B3/4" all'immobile sito in Corso Cavour - Via Dandolo (in catasto al fg. 204, p.IIa 167-sub. 3), di proprietà dei Sigg.ri Fracchiolla.

I relativi atti sono stati trasmessi (in formato digitale) con nota comunale prot. 9033 del 26/01/18 e comprendono:

- DCA n.1 del 24/05/17, di adozione;
- relazione prot. n. 99693 del 17/11/2015 del Dirigente del Settore Pianificazione del Comune;
- relazione tecnico-descrittiva;
- relazione di compatibilità paesaggistica, con allegati tecnico-amministrativi, e istanza di parere ex art. 96 delle Norme del PPTR;
- relazione geo-morfologica;
- atti di pubblicazioni, senza osservazioni.

Sono inoltre presenti in atti:

- il parere di compatibilità geomorfologica ex art. 89 del D.P.R. n.380/2001, reso con nota prot. 8964 del 19/04/2017 della Sezione Lavori Pubblici regionale, favorevole;
- la nota istruttoria prot. 5318 del 28/06/17 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, resa ai fini del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.C delle NTA del PPTR, favorevole;
- inoltre, per quanto attiene agli adempimenti in materia di VAS, dal Portale Ambientale regionale la procedura di registrazione risulta "conclusa" e "non selezionata" per la verifica (codice: VAS-1051-REG-110001-012; esclusione ai sensi dell'art. 7.2.d del Regolamento Regionale 18/2013).

Negli atti comunali pervenuti, e segnatamente nella DCA 1/2017, viene rappresentato e argomentato quanto di seguito si riporta (nei passi principali):

- Con sentenza n. 284 del 29/04/1998, il Tar Puglia - Bari, in accoglimento del ricorso proposto dalle sig.re Rosa Fracchiolla, Francesca Fracchiolla e Eleonora Fracchiolla, comproprietarie dell'immobile denominato "Cinema Astra", ubicato nel Comune di Andria al corso Cavour nn. 98, 100, 102, 104, 106 (fronte) e alla via Enrico Dandolo n.77 (retro), riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 204, particella 167 sub. 3, ha annullato, nei limiti di interesse delle ricorrenti, per difetto di motivazione, la deliberazione di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Andria, nella parte in cui aveva tipizzato il predetto immobile come A2 (Aree urbane di valore storico-ambientale), a fronte della destinazione B1/2 (Zone di impianto consolidato) prevista in sede di PRG adottato con deliberazione di C.C. n. 83 del 27/03/1991, successivamente mutata in A2 con le deliberazioni di C.C. nn. 10-11 e 12 del 17/02/1995 di controdeduzioni e adeguamento alla prescrizioni e modifiche introdotte dalla Regione Puglia con la D.G.R. n. 2858 del 10/05/1994.

- Con sentenza n. 2415 del 20/04/2001, il Consiglio di Stato, pur rigettando il ricorso in appello proposto dalle medesime ricorrenti avverso la sentenza n. 1641 del 19 aprile 2000, di esecuzione del giudicato formatosi sulla precedente suddetta sentenza, disponeva che: *“l’esecuzione del giudicato comporta l’obbligo delle amministrazioni regionale e comunale di riesaminare la situazione urbanistica riguardante l’immobile in questione”*.
- Con istanza presentata il 02/07/2012, le medesime sig.re Rosa Fracchiolla, Francesca Fracchiolla ed Eleonora Fracchiolla hanno chiesto all’Amministrazione comunale di Andria, ai sensi della L. n. 241/1990, di provvedere alla tipizzazione urbanistica dell’immobile in comproprietà sopra indicato, rimasto privo di disciplina urbanistica.
- Con sentenza n. 1900 del 16/04/2014, il Consiglio di Stato, in accoglimento del ricorso proposto dalle medesime sig.re Rosa Fracchiolla, Francesca Fracchiolla ed Eleonora Fracchiolla, per l’annullamento del silenzio-rifiuto illegittimamente formato sulla succitata istanza del 2 luglio 2012, in riforma della sentenza del Tar Puglia - Bari n. 732/2013 ha così disposto:  
*“1) annulla il silenzio-rifiuto impugnato in primo grado; 2) ordina all’Amministrazione di provvedere, assegnando un termine di 30 giorni, decorrente dalla comunicazione o notifica, se precedente, della presente sentenza; 3) in caso di perdurante inerzia dell’amministrazione, nomina quale commissario ad acta l’assessore all’urbanistica della Regione Puglia o un suo delegato assegnando per l’esecuzione l’ulteriore termine di 30 giorni. “*
- A seguito dell’inattività del Comune di Andria, si insediava il Commissario ad acta, delegato con nota prot.n. 548 del 29/04/2015 dell’Assessore alla Qualità del Territorio della Regione Puglia.
- L’immobile in oggetto, compreso tra corso Cavour (nn. 98, 100, 102, 104, 106) sul fronte e via Enrico Dandolo (n.77) sul retro, è individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 204, particella 167, sub. 3 e ricade nel tessuto edificato consolidato.
- Come si è rilevato dalla tavola 5 (Zonizzazione), dalla tavola 13 (Controdeduzioni alle prescrizioni regionali) del PRG approvato con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995, nonché dalla tavola 513 (Tavola unica di zonizzazione urbana) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 17/02/2012, e come confermato dalla nota comunale prot. n. 13849 del 16/02/2015, le aree circostanti sono così tipizzate:
  - A2 (Aree urbane di valore storico-ambientale) sulla sinistra dell’edificio de quo, sino all’incrocio del corso Cavour con la via Bovio che delimita l’anello del Centro Storico, nonché sulla gran parte del fronte opposto del corso Cavour, dette aree sono specificamente disciplinate dagli artt. 6.1, 6.2 e 6.3 delle NTA del PRG;
  - B3/4 (Zone di completamento) sulla destra dell’edificio de quo, sino all’incrocio col viale Roma nonché su piccola parte del fronte opposto del corso Cavour; dette aree sono disciplinate dall’art. 6.5 e, specificamente, dall’artt. 6.6 bis delle NTA del PRG;
  - B1/2 (Zone di impianto consolidato) in altre aree circostanti; dette aree sono disciplinate dall’art. 6.5 e, specificamente, dall’artt. 6.6 delle NTA del PRG.
- Giusta certificato di destinazione urbanistica prot. n. 13007 del 12/02/2015, l’immobile in oggetto ricadeva in zona A2 (Aree urbane di valore storico-ambientale) sino alla sentenza di annullamento in parte qua del PRG del Comune di Andria.
- Dalla documentazione in atti, si è evinto che nell’area di sedime dell’attuale immobile fu realizzato un teatro, presumibilmente all’aperto, in epoca compresa tra il 1907 e il 1918, e successivamente fu edificato un teatro coperto, in epoca precedente il 1932 (data di attribuzione di nuova e superiore rendita catastale all’immobile insistente su tale area).
- L’immobile attualmente esistente, denominato *“Cinema Astra”*, è stato realizzato su titolo abilitativo rilasciato dal Sindaco di Andria in data 12/10/1970 (pratica edilizia n. 334/418) a seguito di istanza di *“ristrutturazione Cinema Astra”*, *rectius* demolizione quasi integrale del preesistente fabbricato insistente sulla medesima area, con realizzazione di nuova struttura portante mista in muratura e in cemento armato, copertura in lamiera metallica, infissi in laminato plastico, intonaco esterno cementizio e rivestimento prospetto in pietra.
- Come rilevato dalla documentazione progettuale e amministrativa della predetta pratica edilizia n.

334/418,e in particolare dalla tavola 12 "Prospetto", nonché dalla relazione della commissione edilizia del 23/11/1969, nella realizzazione del predetto nuovo fabbricato non veniva alterato in nessun modo il preesistente aspetto architettonico a livello strada sul fronte del corso Cavour.

- Da quanto sopra si è rilevato che:
  - la destinazione dei fabbricati insistenti su tale area a cinema e teatro risale ai primi anni del 1900;
  - il mantenimento dell'aspetto esteriore del prospetto del fabbricato al livello strada sul corso Cavour, così come esistente nell'edificio realizzato in epoca precedente il 1932, è stato ritenuto rilevante e meritevole di conservazione già nella progettazione dell'attuale edificio adibito a cinema e teatro e nella relativa valutazione comunale ai fini dell'autorizzazione edilizia nel 1970.
- Il manufatto attualmente esistente conserva parzialmente, pertanto, una traccia della stratificazione storica e identitaria di tale area del contesto urbano, si da rendere opportuna la conservazione del tratto peculiare di tale traccia, ossia il paramento murario originario dell'edificio realizzato in epoca precedente il 1932, insistente sul corso Cavour, con esclusione, pertanto, dell'elemento murario -posto in sopraelevazione del primo livello del prospetto medesimo- realizzato nell'ambito della "ristrutturazione" autorizzata nel 1970.
- Tale conservazione consente, in particolare, l'integrazione architettonica con l'edificio contermina, denominato "palazzo Suriano", avente tipizzazione A2, e con la restante edificazione con la medesima tipizzazione A2, sul fronte del Corso Cavour sino all'incrocio con la via Bovio e su quasi l'intero fronte opposto del corso Cavour.
- Ciò rilevato, atteso che l'esigenza di conservazione dell'attuale immobile appare limitata al prospetto prospiciente al corso Cavour, si è ritenuta giustificata l'attribuzione all'immobile de quo della destinazione urbanistica B3/4, in analogia con la destinazione del contesto urbano di riferimento e, in particolare, delle aree circostanti che non sono classificate come A2, fermo restando l'obbligo di conservazione del paramento murario originario, come sopra specificato.
- Sempre al fine di assicurare la migliore integrazione architettonica con l'edificio contermina classificato A2 e col contesto di riferimento, caratterizzato dalla presenza di numerosi edifici storici, si è ritenuto comunque opportuno contenere la volumetria complessiva ammissibile nei limiti di quella attualmente esistente, anche in considerazione dell'elevata densità insediativa caratterizzante il contesto medesimo, fermo restando. In relazione all'eventuale aumento del carico insediativo conseguente a diversa destinazione d'uso, l'obbligo del reperimento degli standard di cui al D.M. n. 1444/1968 o, in alternativa, della monetizzazione a prezzi correnti di mercato.
- Al riguardo, il Commissario ha ritenuto pertanto di condividere quanto evidenziato nella relazione prot. n. 99693 del 17/11/2015 del Dirigente del Settore Pianificazione del Comune di Andria, che ha proposto, *"al fine di consentire l'armoniosa integrazione con il contesto urbano esistente, di conservare la volumetria e il paramento murario originario prospiciente su corso Cavour il quale garantirebbe anche l'integrazione architettonica con il contermina edificio avente destinazione urbanistica A2"*.

Con la DCA 1/2017 è stata infine attribuita all'immobile in argomento la destinazione urbanistica di "Zona B3/4 - Zone di Completamento", con la disciplina di cui agli artt. 6.5 e 6.6 bis delle NTA del vigente PRG del Comune di Andria e con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali, integrative e modificative, e ferma restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune stesso:

*"Non sono consentiti interventi di ampliamento.*

*Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione nei limiti dei volumi preesistenti.*

*Si prescrive, in funzione della destinazione d'uso, il reperimento degli standard ai sensi del D.M. 1444/1968 o, in alternativa, la monetizzazione a prezzi correnti di mercato.*

*E' in ogni caso prescritta la conservazione del paramento murario originario prospiciente sul corso Cavour, con riferimento al quale non sono consentiti interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo. "*

## **ISTRUTTORIA REGIONALE**

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

Si prende atto che sono stati ottemperati i prescritti adempimenti in materia di:

- VAS, con procedura di registrazione “conclusa” e “non selezionata” per la verifica (Portale Ambientale regionale, codice VAS-1051-REG-110001-012; esclusione ai sensi dell’art. 7.2.d del Regolamento Regionale 18/2013);
- verifica di compatibilità geomorfologica ex art. 89 del DPR 380/2001, con parere favorevole prot. 8964 del 19/04/2017 della Sezione Lavori Pubblici regionale.

#### **B) ASPETTI PAESAGGISTICI**

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con propria nota istruttoria prot. 5318 del 28/06/17 ha espresso il parere favorevole di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell’art. 96.1.C delle NTA del PPTR, con le seguenti conclusioni:

*“Tutto ciò premesso, visti gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito, e gli indirizzi di cui all’art. 77 e alle direttive di cui all’art. 78 delle NTA del PPTR, si ritiene di poter rilasciare per l’attribuzione di qualificazione urbanistica dell’immobile di proprietà Fracchiolla Rosa ed altri, in catasto al Fg.204, part. 167 sub 3, così come adottata con Delibera del Commissario ad Acta n. 1/2017, il parere di compatibilità paesaggistica di cui all’art. 96.1.c delle NTA del PPTR. “*

#### **C) ASPETTI URBANISTICI**

Si rileva che trattasi di un immobile già “B1/2” (Zone di impianto consolidato) nel PRG a suo tempo adottato con DCC 83/1991 e riconsiderato come “A2” (Aree urbane di valore storico-ambientale) con la DGR 2951/1995 di approvazione del citato PRG, destinazione -quest’ultima annullata per difetto di motivazione con sentenza del TAR Bari n.284/1998.

Per lo stesso immobile, con il provvedimento commissariale (subentrato giusta sentenza n.1900/2014 del Consiglio di Stato) viene attribuita -con il procedimento ex art. 16 della LR 56/1980 della Variante al PRG- la destinazione urbanistica di “Zona B3/4 - Zone di Completamento”, con la limitazione degli interventi ammissibili alla demolizione e ricostruzione dei volumi preesistenti e con la prescrizione della conservazione del paramento murario originario prospiciente sul corso Cavour, con riferimento al quale non sono consentiti interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo.

Quanto innanzi è stato determinato dal Commissario ad acta al fine di assicurare la migliore integrazione architettonica con l’edificio contermina classificato A2 e col contesto di riferimento, caratterizzato dalla presenza di numerosi edifici storici.

Pertanto, attese le motivazioni e le argomentazioni rappresentate negli atti comunali trasmessi, si ritiene meritevole di approvazione la proposta di Variante al PRG in argomento, con la seguente specificazione afferente agli standard di pertinenza dell’intervento.

Il dispositivo dell’art. 4, comma 2, del DM 1444/1968 consente il computo in misura doppia di quella effettiva delle aree destinate a standard nell’ambito delle zone A e B.

Nella fattispecie puntuale, nel caso si ricorra -alla luce della oggettiva impossibilità del loro reperimento all’interno del suolo d’intervento- alla “monetizzazione” delle predette aree a standard, le aree stesse vanno necessariamente computate in misura integra (18 mq/abitante; a ogni abitante corrispondono 100 mc).

Si dà atto che l’interesse pubblico alla ritipizzazione della destinazione urbanistica dell’area in questione, da zona “A2” (peraltro annullata giusta sentenza TAR Bari n.284/1998) a zona “B3/4”, riviene dall’obbligo in capo al richiedente della corresponsione delle somme relative alla monetizzazione dello standard (ove motivatamente non ceduto), commisurato al carico insediativo derivante dalla volumetria realizzabile secondo la nuova tipologia d’intervento consentita (demolizione e ricostruzione nei limiti dei volumi preesistenti).

#### **CONCLUSIONI DELL’ISTRUTTORIA REGIONALE**

Con le precisazioni di cui ai precedenti punti A, B e C, la Variante al PRG in oggetto risulta meritevole di approvazione.

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell’art. 96.1.C delle NTA del PPTR, e

l'approvazione, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, della Variante al PRG adottata nel Comune di Andria con DCA n.1 del 24/05/17, per l'attribuzione della destinazione urbanistica di zona di completamento "B3/4" all'immobile sito in Corso Cavour - Via Dandolo (in catasto al fg. 204, p.lla 167-sub. 3).

Quanto innanzi, con le precisazioni di cui ai precedenti punti A (per gli aspetti ambientali e vincoli territoriali), B (per gli aspetti paesaggistici) e C (per gli aspetti urbanistici).”

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

*"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR N.28/2001 E S.M.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 riportata;
- **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, sulla Variante al PRG adottata nel Comune di Andria con DCA n.1 del 24/05/17, per l'attribuzione della destinazione urbanistica di zona di completamento "B3/4" all'immobile sito in Corso Cavour - Via Dandolo (in catasto al fg. 204, p.lla 167-sub. 3), con le precisazioni di cui alla nota istruttoria prot. 5318 del 28/06/17 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;
- **DI APPROVARE** di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la Variante al PRG del Comune di Andria di cui sopra, con le precisazioni di cui ai precedenti punti A (per gli aspetti ambientali e vincoli territoriali), B (per gli aspetti paesaggistici) e C (per gli aspetti urbanistici) riportate nella stessa relazione in premessa e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritte;
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Commissario ad acta e 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