



COMUNE DI ALBEROBELLO
(Città Metropolitana di Bari)
Piazza del Popolo n.31, 70011 ALBEROBELLO

Provvedimento n. 49
del 07 Agosto 2015

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
Art. 146 D.Lgs. n. 42/2004 - art. 90 delle N.T.A. del P.P.T.R.
Procedimento ordinario

Oggetto: Recupero di immobile destinato al potenziamento delle infrastrutture per fini sociali e per il turismo.

Richiedente: COMUNE DI ALBEROBELLO.

Ubicazione: Largo Martellotta, foglio di mappa n. 37, p.IIa n. 40.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO PAESAGGISTICO

VISTA la parte III del D.Lgs. 42/2004 recante codice dei beni culturali e del paesaggio ed in particolare gli art. 134, 136, 142, 146, 149, 156, e 167;

VISTA la delibera di G.R. n. 1435 del 02.08.2013, pubblicata sul B.U.R.P. n. 108 del 06.08.2013 e la successiva modifica adottata con DGR n. 2022 del 29.10.2013, pubblicata sul B.U.R.P. n. 145 del 06.11.2013, di adozione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR);

VISTA la DGR n. 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015 di approvazione del suddetto Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR);

PREMESSO che i lavori o le opere che comportano modifiche allo stato dei luoghi dei territori e degli immobili interessati da "beni paesaggistici" come definiti dal D.Lgs. 42/2004 o che risultano interessati da "ulteriori contesti paesaggistici" come definiti dal vigente PPTR, non possono essere oggetto di trasformazione senza il preliminare rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 ovvero dell'Accertamento della Compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91 del PPTR;

CONSIDERATO che a seguito della cessazione del regime transitorio ex art. 159 del D.Lgs 42/04 e l'entrata in vigore a pieno della procedura prevista dall'art. 146 dello stesso decreto 42/04, nonché delle disposizioni in materia di autorizzazioni paesaggistiche contenute negli artt. 7, 8, 9, e 11 della L.R. n. 20/2009, la delega ai comuni per il rilascio delle Autorizzazioni Paesaggistiche è subordinata alla verifica da Parte della Regione Puglia della sussistenza dei requisiti di organizzazione e competenza tecnico-scientifica e della istituzione delle Commissioni Locali per il Paesaggio, giusta DGR n. 2273 del 24/11/2009 e 299 del 9/2/2010;

VISTO che i comuni di Alberobello, Cisternino e Locorotondo, rispettivamente con delibera di C.C. n. 11 del 08/03/2010 del comune di Alberobello, delibera di C.C. n. 17 del 10/03/2010 del comune di Cisternino, delibera di C.C. n. 28 del 08/03/2010 del comune di Locorotondo, hanno istituito la Commissione Locale per il Paesaggio in forma associata con i Comuni di Alberobello Cisternino e Locorotondo, nonché approvato lo schema di convenzione ed il Regolamento di funzionamento della Commissione Locale Paesaggio in forma associata tra i tre comuni;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale 25 maggio 2010, n. 1207 pubblicata sul B.U.R.P. N. 99 del 4 giugno 2010 - "Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42, successive modifiche e integrazioni, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 146, comma 6. Ricognizione dei comuni singoli e delle associazioni dei comuni che abbiano i requisiti di organizzazione e competenza tecnico-scientifica e abbiano istituito la commissione locale per il paesaggio. Attribuzione della delega e disciplina delle modalità di esercizio", con la quale si attribuiva delega di cui all'art. 7 della L.R. 20/2009 per il rilascio delle Autorizzazioni Paesaggistiche all'Unione dei Comuni di Alberobello (BA), Locorotondo (BA), Cisternino (BR) – Elenco C;

VISTO il verbale di intesa tra le Amministrazioni di Alberobello (BA), Cisternino (BR) Locorotondo (BA) del 2 febbraio 2015 prot. 2403 del 12/02/2015 con il quale si stabiliva che all'interno dell'Associazione dei suddetti comuni, a far data dalla esecutività della delibera di G.C. di presa d'atto del verbale d'intesa, le funzioni di comune capofila passeranno dal Comune di Locorotondo (BA) al Comune di Cisternino (BR);

VISTA la Delibera di Giunta Comunale di Cisternino, n. 23 del 19/02/2015, con la quale si prende atto del

verbale di intesa del 02/02/2015 tra i sindaci dei tre Comuni, demandando al Responsabile del settore competente gli adempimenti conseguenziali;

VISTA la Determina n. 224 del 02/03/2015, del responsabile del settore tecnico del Comune di Cisternino (Comune capofila) di nomina della Commissione Locale del Paesaggio in forma associata e intercomunale tra i Comuni di Alberobello, Cisternino e Locorotondo;

VISTO il Decreto Sindacale del Comune di Cisternino (BR) Prot. n. 11251 del 23 luglio 2012, di nomina dell'Arch. Pasqua CAPRIGLIA, Responsabile Unico del Procedimento delle attività di tutela paesaggistica ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ai sensi dell'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P;

VISTA la nota prot. n. 4112 del 18/03/2014, con cui il Direttore dell'UTC del Comune di Alberobello, ha incaricato il geom. Giovanni SALAMIDA quale Sub Responsabile del Procedimento delle attività di tutela paesaggistica ai fini delle istruttorie per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ai sensi dell'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P;

VISTA la Determina n.303 del 23.04.2015, con cui il Direttore dell'UTC del Comune di Alberobello, ha incaricato l'Ing. Lucia A. SIMONE quale Sub Responsabile del Procedimento delle attività di tutela paesaggistica ai fini delle istruttorie per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica;

VISTO che con nota prot. n. 12253 del 27/07/2015, l'Ufficio preposto del Comune di Alberobello, ha trasmesso istanza di per il rilascio di provvedimento paesaggistico;

VISTO che con nota prot. n. 12253 del 27/07/2015, l'amministrazione comunale di Alberobello, ha presentato richiesta di parere di competenza per progetto di recupero dell'ex Mercato coperto di Largo Martellotta destinato al potenziamento delle infrastrutture per i fini sociali e per il turismo. Ministero per lo Sviluppo economico. Piano territoriale sud barese POLIS- Infrastrutture, su un'area distinta in catasto al foglio di mappa n.37, p.la n. 40;

VISTA la documentazione trasmessa a firma dell'Ufficio Tecnico Comunale, costituita dai seguenti elaborati:

- CM: Quadro economico;
- RG: Relazione generale;
- RS: Relazione paesaggistica;
- Tav.A.0: Inquadramento territoriale;
- Tav.A.1: Planimetria Coni Visuali;
- Tav.A.2: Planimetria Quotata stato di fatto;
- Tav.A.3: Pianta piano rialzato stato di fatto;
- Tav.A.4: Pianta piano copertura stato di fatto;
- Tav.A.5: Prospetti stato di fatto;
- Tav.A.6: Pianta piano terra stato di Progetto;
- Tav.A.7: Pianta piano primo stato di Progetto;
- Tav.A.8: Pianta piano copertura stato di Progetto;
- Tav.A.9: Prospetti e sezioni stato di Progetto;
- Tav.A.10: Viste foto realistiche stato di Progetto;
- Tav.A.1.1: Rilievo fotografico;

VISTA la relazione tecnica illustrativa di verifica di conformità dell'intervento alle norme del PPTR, redatta dal sub-responsabile del procedimento delle attività paesaggistiche Ing. Lucia A. SIMONE, redatta sulla base della documentazione prodotta dall'istante da cui si rileva:

- che la proposta progettuale prevede recupero dell'ex Mercato coperto di Largo Martellotta destinato al potenziamento delle infrastrutture per i fini sociali e per il turismo;
- che dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato si evince che l'intervento risulta interessato dai Beni Paesaggistici,
-6.3.1: COMPONENTI CULTURALI ED INSEDIATIVE: IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO;

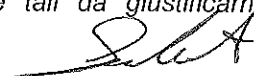
e dagli Ulteriori Contesti Paesaggistici:

-6.3.1: COMPONENTI CULTURALI ED INSEDIATIVE: PAESAGGI RURALI;

-6.3.2: COMPONENTI DEI VALORI PERCETTIVI: CONI VISUALI;

- che le opere previste sono compatibili con la tutela dei beni paesaggistici presenti sull'area;

VISTO il parere "favorevole a condizione" n. 106/2015, espresso nella seduta del 30.07.2015 dalla Commissione Locale per il Paesaggio: *"La Commissione, vista la documentazione tecnica prodotta, considerato che quanto affermato nella Relazione Generale a pag.5, in cui si dichiara "di demolire le murature interne, i solai di copertura a falda ed i pilastri in modo da poter realizzare un nuovo organismo adeguato per spazi ad uso polifunzionale", prevede di fatto la demolizione pressoché dell'intera struttura a causa di risultanze di saggi effettuati sulle strutture portanti che hanno accertato il degrado costruttivo non suscettibile di recupero con la unica possibilità di conservare eventualmente solo le fondazioni a plinto. Considerato inoltre che l'edificio ex mercato coperto (edificato negli anni Settanta), non risultava avere qualità architettoniche, ambientali e paesaggistiche tali da giustificare una riedificazione tal quale,*



conservandone i caratteri pseudo industriali a ridosso dell'area monumentale ed insistente su area di notevole interesse pubblico, ritiene di esprimere parere FAVOREVOLE a tale riedificazione nelle forme previste dal progetto, esortando ad utilizzare i fondi del "Patto territoriale Sud-est Barese Polis Infrastrutture" per l'edificazione di un manufatto che, conservando le funzioni di quello proposto, assuma caratteristiche tipo-morfologiche semplici e lineari e pertanto venga rialzato il parapetto del corpo longitudinale (sala conferenza) in modo da impedire dal basso la vista del torrino di accesso alle terrazze osservando nella esecuzione modalità lontane dai caratteri della architettura industriale ed al contrario compatibili con il complesso monumentale dei trulli";

VISTO il parere "favorevole" del 19.02.2014 prot. n.2324, espresso ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/04 e ss.mm.ii., da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Bari, Barletta-Andria-Trani e Foggia,

VISTO il nuovo parere "favorevole a condizione" del 03.08.2015 prot. n. 1937, espresso ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/04 e ss.mm.ii., da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Bari, Barletta-Andria-Trani e Foggia " ... questa Soprintendenza, vista l'istruttoria comunale di conformità alle NTA del vigente PPTR, visto il parere della Commissione Locale per il Paesaggio del 30.07.2015, considerato che interesse dell'Amministrazione comunale è dotare il centro cittadino di un immobile multifunzionale da destinare ad attività ricreative e di spazi per lo svolgimento di attività tipiche della struttura polivalente, capace di ospitare eventi di ogni genere, considerata inoltre la necessità di allocare una serie di attività artigianali e di somministrazione di prodotti locali liberando gli spazi della piazza dall'intasamento delle attività turistico ricettive, puntando ad un'offerta di qualità, che consenta al tempo stesso di riconvertire porzioni della zona monumentale, occupata per parti esclusivamente dall'attività commerciale di prodotti da souvenir, in zona di residenza, anche di tipo turistico e di promozione dei prodotti locali artigianali, questa Soprintendenza, analizzata la documentazione di progetto presentata espone quanto segue.

Dalla documentazione tecnica presentata si rileva che l'immobile dell'ex mercato coperto presenta condizioni di degrado strutturale materico di rilievo sia dei piedritti che della stessa copertura. Alla luce delle necessità riscontrate pertanto l'amministrazione ha inteso proseguire l'intervento di recupero dell'immobile esistente prevedendone una riqualificazione strutturale e formale, conservando la modularità esistente del manufatto degli anni '60/'70 e l'andamento della copertura a falde di tipo industriale, in quanto immagine consolidata nella percezione cittadina dello spazio di Largo Martellotta e nelle visuali laterali della viabilità del tessuto storico, inserendo, all'interno, un volume completamente trasparente, contenitore delle attività ricreative e artigianali.

questa Soprintendenza, pertanto, dovendo valutare l'intervento di riqualificazione dell'immobile esistente, pur considerando il luogo una occasione progettuale importante per l'immagine cittadina e pertanto quale spazio di una progettazione di confronto, ritiene di poter esprimere parere favorevole al progetto di riqualificazione e valorizzazione con parziali demolizioni e ricostruzioni del manufatto esistente, nell'intento di consentire alla comunità di dotarsi di una struttura polivalente, utilizzando un immobile da anni in abbandono e in degrado, che nella trasparenza dell'involucro, contenuto all'interno di una copertura sottile, di scala gerarchicamente superiore, consenta la permeabilità visiva interno esterno del tessuto urbano storico che, sulla antica foggia, si affaccia ed al tempo stesso costituisca mitigazione dell'edificato moderno che si sviluppa quale fondale opposto della piazza, di scarsa qualità architettonica, alle seguenti condizioni.

- nel rispetto dei materiali e dei colori dominanti del tessuto storico con cui il manufatto si relaziona, la struttura di copertura in metallo e le superfici piane dei blocchi parallelepipedi che compongono il nuovo edificio dovranno avere colorazione tendente al grigio in maniera da non interrompere la percezione dall'alto delle cromie che caratterizzano le coperture a chiancarelle dell'edificato storico. Similmente le porzioni murarie non vetrate dell'involucro dovranno essere intonacate e tinteggiate di colore bianco così come la struttura e le orditure principali a sostegno della copertura in metallo.

- le aree pavimentate esterne dovranno essere oggetto di una progettazione di dettaglio che tenga conto del complesso sistema di relazioni tra la viabilità e lo spazio di Largo Martellotta, evitando la creazione di cesure, ma ponendosi in continuità con lo stesso, sia in termini percettivi che nel rispetto dell'evoluzione storica dello spazio urbano. Il disegno architettonico dello spazio potrà prevedere, nel rispetto dell'andamento altimetrico esistente, l'inserimento di percorsi e gradonate che consentano di collegare in maniera fluida l'edificato contemporaneo al resto della città, facendolo partecipare sia formalmente che percettivamente al complesso sistema di relazioni, anche diacroniche, che costituiscono il normale sviluppo di una città.

- dovrà essere verificata la possibilità di portare su un unico livello di copertura del blocco parallelepipedo della sala auditorium, anche prevedendo lo spostamento del vano scala di sicurezza all'interno della porzione coperta con la struttura a falde o, inserendolo, quale vano a cielo aperto, entro la stessa sagoma del volume previsto in progetto, in maniera da evitare il rialzo delle coperture piane del volume."



CONSIDERATO che il presente provvedimento paesaggistico costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o gli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio, restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza alle norme urbanistico-edilizie vigenti e della conformità alla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva del Comune, nonché l'accertamento dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali;

Tutto ciò premesso e considerato, **RILASCI**A, in conformità ai pareri e alle prescrizioni sopra riportati per le motivazioni richiamate nelle premesse

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 22/1/2004 " Codice Dei Beni Culturali e Del Paesaggio" e ss.mm.ii. ed ai sensi dell'art. 90 delle NTA del PPTR, all'amministrazione comunale di Alberobello, per progetto di recupero dell'ex Mercato coperto di Largo Martellotta destinato al potenziamento delle infrastrutture per i fini sociali e per il turismo. Ministero per lo Sviluppo economico. Piano territoriale sud barese POLIS-Infrastrutture, su un'area distinta in catasto al foglio di mappa n.37, p.IIa n. 40.

Il presente provvedimento va trasmesso:

- alla ditta interessata;
- telematicamente alla Regione Puglia, Servizio Assetto del Territorio, Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica ed alla Competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, attraverso il portale SIT PUGLIA.

Il termine di efficacia del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 146 co. 4 del D. Lgs 42/2004, decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento ed ha validità di cinque anni scaduto il quale l'esecuzione dei lavori progettati deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

Eventuali variazioni essenziali al progetto dei lavori autorizzati dal presente provvedimento dovranno essere preventivamente approvate ed autorizzate nei modi previsti dall'art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 22/1/2004 ed art. 90 delle N.T.A. del PPTR.

I sottoscritti attestano la legittimità e la conformità del presente provvedimento alla vigente normativa Regionale, Nazionale e Comunitaria e che il presente provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale è conforme alle risultanze istruttorie.

Avverso il presente provvedimento è ammesso, ricorso innanzi al T.A.R. competente per territorio, ovvero ricorso al Presidente della Repubblica, nei termini e con le modalità previste del "Codice del Processo amministrativo" ai sensi del D. Lgs. N. 104 del 02.07.2010.

Sono fatti salvi i diritti dei terzi e le eventuali autorizzazioni di altri Enti ed Amministrazioni.

**Il Sub Responsabile
del Procedimento Paesaggistico
Ing. Lucia A. SIMONE**



**Il Responsabile Unico
del Procedimento Paesaggistico
Arch. PASQUA CAPRIGLIA**

