



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 81 del 17/07/2003**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 giugno 2003, n. 937

Gravina in Puglia (Ba) - Variante al Piano Regolatore Generale per la ritipizzazione suolo di proprietà Botromagno s.r.l. Delibera di C.C. n. 106 del 14.12.2000 e n. 49 del 31.07.2001.

Assente l'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue il Presidente Fitto:

La società Botromagno s.r.l., con sede in Gravina in Puglia alla via F.lli Cervi n. 12, è proprietaria di un suolo dell'estensione complessiva di circa 10.000 mq., su cui insiste il complesso aziendale costituente la Cantina sociale di Gravina in Puglia, composto dall'opificio industriale e dalle relative aree di pertinenza.

Nel previgente strumento urbanistico detta area era destinata ad usi produttivi (zona "D"), salvo che per una ridotta porzione destinata a zona rurale di rimboschimento (zona "E2");

In sede di fissazione degli obiettivi e dei criteri di impostazione del nuovo strumento urbanistico generale, il Comune con deliberazioni di C.C. n. 752 del 03.12.1981 e n. 373 del 20.12.1985, statuiva "la dismissione dell'attuale sede della Cantina Sociale, da trasferire in sede più consona"

Nel Piano Regolatore Generale adottato con delibera di Commissario ad acta n. 1 del 16.01.1990, l'area in questione veniva inclusa tra quelle destinate al completamento del tessuto urbano ed alla realizzazione di insediamento residenziali in ossequio ai criteri generali illustrati dai progettisti nella Relazione al Piano.

In particolare, l'area in questione veniva in parte tipizzata quale zona "B2" ed in parte destinata a Parcheggio, come emerge dagli elaborati di piano adottati (tav. n. 6 - zonizzazione generale - e tav. 10/C - aree per la residenza).

Il C.U.R., in sede di esame del P.R.G., aderendo ad una osservazione, riteneva di classificare l'area in questione come zona "F", prevedendone la destinazione ad attrezzature di uso pubblico ai sensi dell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, recante disciplina delle sottocategorie a, b, c e d delle zone "F", riservate alla conservazione e creazione dei servizi e delle attrezzature di cui all'art. 3, D.M. 2.4.1968, n. 1444.

La Giunta Regionale, recependo il parere C.U.R., approvava il Piano con delibera n. 250 del 10.03.1993 prescrivendo la riclassificazione dell'area in parola come zona "F" di cui all'art. 24 delle Norme tecniche di Attuazione.

A seguito del recepimento, in sede comunale, delle prescrizioni regionali il Piano Regolatore veniva definitivamente approvato con delibera di G.R. n. 3515 del 20.06.1994.

La società Bobromagno srl. proponeva ricorso dinanzi al TAR Puglia - Bari (rubricato al n. 4263/1994 - Sezione II), impugnando, nei limiti del proprio interesse, gli atti municipali e regionali afferenti il procedimento di pianificazione del territorio comunale.

Con sentenza n. 890/1997, divenuta esecutiva, il TAR Puglia - Bari Sezione II, ha accolto il detto ricorso, annullando i provvedimenti Impugnati nella parte concernente l'individuazione della disciplina urbanistica

dell'area in questione.

Il Giudice amministrativo in particolare evidenziava che "dagli atti tecnici ed amministrativi del sub-procedimento regionale di approvazione del piano non si rileva alcuna ragione tale da giustificare la modifica di Ufficio apportata dalla Regione alle previsioni di piano adottate dal Comune che, invece, trovavano fondamento nei criteri generali urbanistici di impostazione del piano stesso.

Con istanza in data 24.06.98 acquisita al prot. col numero 15554 del 29.06.1998 la soc. Botromagno srl. ha chiesto l'esecuzione della predetta sentenza del TAR n. 890/1997.

La Regione Puglia Assessorato all'Urbanistica con nota acquisita al prot. comunale in data 19.10.2000 al n. 26564, invitava l'Amministrazione Comunale a dare esecuzione al giudicato formatosi in relazione alla sentenza già citata.

Il Comune di Gravina in Puglia ravvisata la necessità di dare esecuzione alle statuizioni contenute nella citata decisione TAR, con atto n.106 del 14.12.2000 deliberava quanto di seguito si riporta:

1. di provvedere all'esecuzione del giudicato formatosi In relazione alla sentenza T.A.R. Puglia-Bari, Sezione II, n. 890 dell'11.11.1997;

2. di adottare, ai sensi dell'art. 16, l.r. 31.05.1980 n. 56, la variante al P.R.G. per la ritipizzazione del suolo di proprietà della Botromagno srl contraddistinto in catasto al foglio di mappa n. 85, p.lle n. 76-82 (fatti salvi gli ulteriori successivi frazionamenti) in parte come zona "B2" di Completamento e in parte come zona destinata a Parcheggio, come da stralcio planimetrico di PRG e catastale agli atti, confermando la destinazione urbanistica già impressa al suolo in esame dagli elaborati di P.R.G. adottati con deliberazione di Commissario ad acta n. 1 del 16.01.1990; l'area risulterà pertanto disciplinata dagli artt. 12 e 14 delle vigente N.T.A. e dai relativi indici, con obbligo di preventivo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata e pubblica e obbligo di reperimento degli standards nella misura di 18 mq per abitante all'interno dell'area e con la specificazione che l'indice di fabbricabilità territoriale per l'area oggetto della presente variante sarà pari a mc/mq. 2,5, per le motivazioni espresse in narrativa;

3. di prescrivere in accoglimento dell'istanza avanzata dalla Botromagno srl, che la suddetta società o altro soggetto attuatore assuma formalmente, in sede di convenzione di lottizzazione o di convenzione accessoria ad altro strumento esecutivo, con impegno assistito da adeguate garanzie finanziarie, i seguenti oneri aggiuntivi rispetto a quelli derivanti dalle vigenti leggi:

a. realizzazione a proprie cure e spese di una pista per atletica omologabile dal CONI, a sei corsie da realizzarsi nel contesto della struttura sportiva adiacente l'area in questione di proprietà Comunale, denominata "Grottesolagne", nel rispetto delle caratteristiche tecniche previste dal CONI con circolare 1/96;

b. realizzazione a proprie cure e spese di un impianto di illuminazione della suddetta pista di atletica e dell'annesso campo di calcio;

c. cessione gratuita dell'area ritipizzata a Parcheggio, per uso parcheggio o per altra destinazione pubblica;

4. di dare mandato agli Uffici competenti di provvedere agli adempimenti di cui all'art. 16, l.r. n. 56/1980 nonché di provvedere - ove necessario - all'adeguamento degli elaborati di Piano Regolatore.

Quanto deliberato dal Consiglio Comunale si basa su quanto di seguito riportato:

allo stato attuale la condizione posta dal TAR. che la modificazione sia accompagnata dalla contestuale localizzazione in altro sito idoneo dell'impianto dell'opificio per l'attività industriale della Botromagno s.r.l. si è concretizzata con l'assegnazione in diritto di superficie di lotti ricompresi nel P.I.P. approvato con deliberazione di G.C. n. 781 del 17.10.1997, e precisamente di quelli ricadenti nella "Stecca M" contrassegnati dai numeri 13, 14, 15, 16, 17e 18;

in ordine alla destinazione da dare al suolo in questione, occorre rilevare che l'area ricade in un contesto urbanistico-edilizio a vocazione residenziale, inserita in una zona edificata ed urbanizzata, già servita da attrezzature esistenti;

Considerevole è la dotazione di attrezzature collettive del comparto urbanistico in esame, debitamente

incrementata dalle previsioni del P.R.G. oggi vigente; si tratta dunque di un'area con le caratteristiche di una zona assimilabile alle zone classificate come B nel vigente P.R.G.;

il carico insediativo originariamente previsto nell'area (cfr. tavv. 10a, 10b e 10c del P.R.G. in cui l'area in questione è computata ai fini del calcolo del peso insediativo) non è stato destinato ad altra zona di Piano in seguito della ritipizzazione dell'area a zona F, né i relativi conteggi sono stati rivisti, per cui la presente variante, che ripristina la destinazione residenziale originariamente prevista, non altera il rapporto residenze-standards del vigente P.R.G.;

l'art. 14 delle N.T.A. del vigente P.R.G. prevede per le zone B2 che l'indice di fabbricabilità territoriale di 4 mc/mq, con obbligo di preventivo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica e obbligo di reperimento degli standards nella misura di 18 mq. per abitante all'interno dell'area;

l'indice di fabbricabilità territoriale attribuito dal PRG vigente alle zone B2 e conseguentemente il numero di abitanti insediabili comporta l'impossibilità di reperire la totalità degli standards all'interno dell'area e la difficoltà ad allocare il totale della cubatura rinveniente dall'indice di edificabilità territoriale come emerge dalla relazione dell'UTC agli atti;

2,5 mc/mq.;

occorre quindi precisare che l'area risulterà pertanto disciplinata dagli artt. 12 e 14 delle vigenti N.T.A., e dai relativi indici ad esclusione del parametro I<sub>ft</sub> pari a 2,5 mc/mq;

in accoglimento dell'istanza avanzata dalla Botromagno srl con nota del 6.12.2000 prot. N. 32661, l'esecuzione della sentenza del TAR con la ritipizzazione dell'area, consentirà di perseguire l'interesse pubblico sotto ulteriore specifico profilo, avendo la menzionata società offerto a titolo di liberalità la realizzazione, a proprie cure e spese di opere pubbliche e la, cessione di aree a destinazione pubblica, in aggiunta a quelle previste dalla vigente normativa. In relazione a tale ultimo aspetto occorre, pertanto prescrivere che la società proprietaria assuma formalmente tale onere aggiuntivo" in sede di sottoscrizione, della convenzione di lottizzazione impegnandosi a realizzare a proprie cure e spese:

- a. pista per atletica omologabile dal CONI, a sei corsie da realizzarsi nel contesto della struttura sportiva adiacente l'area in questione di proprietà Comunale, denominata "Grottesolagne", nel rispetto delle caratteristiche tecniche previste dal CONI con circolare 1/96;
- b. realizzazione impianto di illuminazione della suddetta pista di atletica e del campo di calcio;
- c. cessione gratuita dell'area ritipizzata a Parcheggio, per uso parcheggio o altra destinazione pubblica.

Gli atti della variante di cui trattasi sono stati pubblicati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della Legge Regionale 31.05.1980 n. 56, in data 22.01.2001 dandone pubblica notizia secondo le modalità previste dalla predetta Legge mediante avviso affisso all'Albo Pretorio, affissione in luoghi pubblici e pubblicazione sul quotidiano locale.

Nei termini prescritti sono state presentate n. 3 osservazioni, con analogo contenuto, avverso la variante adottata con deliberazione C.C. n. 106/2000, riportanti le seguenti motivazioni (in sintesi):

la deliberazione di C.C. n. 106/2000 presenta anomalie di carattere procedurale e la proposta di variante al PRG ivi contenuta riguarda una ritipizzazione anomala rispetto alle norme tecniche di attuazione del vigente PRG;

L'area in questione è caratterizzata da un contesto di pregio ambientale e inoltre le aree attigue alla proprietà Botromagno risultano soggette a vincoli;

Essendo l'area confinante con una vasta zona rimboschita, con la cementificazione programmata con la variante, vengono violate le norme vigenti in materia di tutela del verde e dei boschi.

Per le motivazioni suesposte, nelle predette osservazioni vengono formulate le richieste di seguito brevemente riportate:

- Dichiarazione di illegittimità ed improponibilità della variante al PRG di cui alla deliberazione CC. 106/2000 per violazione delle norme tecniche urbanistiche e tutela ambientale;
- Conferma della vigente tipizzazione "F" del vigente PRG, prevenendone la destinazione ad

attrezzature ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 24 delle NTA, in considerazione, altresì, che la Botromagmo srl è assegnataria di lotti in zona PIP;

- Destinazione dell'area non a scopi residenziali per rispetto delle norme vigenti in materia di tutela ambientale tenendo anche conto che il contratto di alienazione del terreno incolto di proprietà comunale in località Grottesolagne in data 10.10.1951, veniva sottoscritto nell'intento esclusivo di consentire la realizzazione di una cantina sociale. Si ritiene comunque opportuno destinare la stessa area alle pertinenze della scuola confinante;

- Non modificare l'assetto del territorio con la realizzazione di opera pubblica onde evitare qualsiasi manomissione, trasformazione e danneggiamento del verde pubblico.

In merito alle suddette osservazioni il Consiglio Comunale con atto n. 49 del 31.07.2001 ha deliberato, tra l'altro, quanto di seguito si riporta:

- di prendere atto, preliminarmente, che a seguito dell'adozione della variante urbanistica con deliberazione C.C. 106/2000 per la ritipizzazione del suolo di proprietà Botromagno srl in parte come zona "B2" di completamento e in parte come zona destinata a parcheggio, nei termini prescritti sono pervenuti a questo Comune n. 3 atti con analogo contenuto contenenti osservazioni avverso la variante di che trattasi;

- di prendere atto, altresì, facendo proprie le argomentazioni rese dal Dirigente IV Direzione-Servizi al Territorio-contenute nella relazione allegata al presente atto, quale parte integrante (allegato "A");

- di accogliere parzialmente l'osservazione contenuta nei tre atti pervenuti inerente la presenza di vincoli sulle aree attigue all'area di che trattasi e di conseguenza di MODIFICARE la perimetrazione dell'area annessa contermina all'intero contorno di quella boscata di proprietà comunale. L'approvazione della presente variante urbanistica avrà effetti di "variante interna al territorio comunale del Piano", ai sensi dell'art. 5.07.1.02 PUTT Puglia;

- di respingere le altre osservazioni per i motivi riportati nella relazione del Dirigente della IV Direzione, contenute nei 3 atti pervenuti avverso la variante in oggetto;

- di confermare integralmente la deliberazione di c.c. 106 del 14.2.2000;

- di dare mandato all'ufficio competente di trasmettere all'Assessorato Regionale all'Urbanistica tutti gli atti tecnici e amministrativi;

- di formulare alla Giunta Regionale richiesta di parere paesaggistico ai sensi dell'art. 5 p. 3 delle N.T.A. del PUTT.

Il Settore Urbanistico Regionale, così come previsto dall'art. 16 della l.r. 56/80 ha preso in esame la proposta variante al P.R.G. vigente, ed in merito riferiva con propria relazione n.19 del 07/11/2002.

Il C.U.R. con parere n. 31/2002 espresso nella seduta del 14/11/2002 ha espresso, ai soli fini urbanistici, parere favorevole alla proposta variante al PRG per la ritipizzazione del suolo di proprietà Botromagmo s.r.l. facendo propria la predetta relazione dei S.U. R. n. 19/2002.

In ordine ai rapporti con il PUTT per il Paesaggio, come innanzi riportato, in sede di esame delle osservazioni il Consiglio Comunale con deliberazione n. 49/2001, relativamente all'area attigua a quella oggetto di ritipizzazione opera una "variante interna al territorio comunale del Piano", ai sensi dell'art. 5.07.1.2 del PUTT, proponibile solo in un contesto generale di adeguamento del P.R.G. al PUTT e comunque non proponibile amministrativamente in sede di esame di osservazioni e pertanto non valutabile in questa sede.

Più propriamente, in ordine ai rapporti con il PUTT per il Paesaggio v'è da rilevare che con nota prot. 26378 del 22.10.2002, l'Amm.ne Comunale ha trasmesso la relazione tecnica e gli elaborati grafici, approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 del 13.5.2002 e relativi alla perimetrazione dei territori costruiti come disciplinati dall'art. 1.03 delle N.T.A. del PUTT, includendo l'area della Cantina Sociale (area con destinazione produttiva avente vita anche precedente alla data del 6.6.1990), fra i territori costruiti per i quali non vigono le norme del PUTT per il Paesaggio.

In ogni caso, al fine di tutelare la compagine boschiva prossima all'area d'intervento, si ritiene di dover

prescrivere che in sede di redazione dello strumento attuativo sia acquisito il parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Bari.

Per quanto attiene ai rapporti tra il Comune, la Cantina Sociale e la Botromagno s.r.l. riferibile all'alienazione di cui all'atto del 10.10.1952, detta situazione rientra nelle competenze comunali e quindi non è valutabile in questa sede.

Tutto ciò premesso, sulla scorta della relazione del S.U.R. n.19 del 07.11.2002 e del parere del C.U.R. n. 31/2002 del 14.11.2002 qui in toto condivisi e parti Integranti del presente provvedimento, si propone alla Giunta Regionale l'approvazione della Variante ai P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibere n.106 del e n. 49 del 31/07/2001 per la ritipizzazione del suolo di proprietà "BOTROMAGNO s.r.l." da zona "F - per attrezzature di uso pubblico" in parte a zona di completamento "B2" a cui applicare gli indici e parametri edilizi ed urbanistici riportati negli artt. 12 e 14 delle N.T.A. dei P.R.G. vigente nel Comune di Gravina in Puglia, così come variati con la citata delibera di C.C. n. 106/2000, ed in parte come Parcheggio Pubblico.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto d).

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA LR. N.28/01"

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NV A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE"

Il Relatore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta;

VISTA la dichiarazione posta In calce al presente provvedimento dal funzionario e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE la Variante al P.R.G. dei Comune di Gravina in Puglia, adottata dal Consiglio Comunale con delibere n.106 del e n. 49 del 31/07/2001 per la ritipizzazione del suolo di proprietà "BOTROMAGNO s.r.l." da zona "F - per attrezzature di uso pubblico" in parte a zona di completamento "B2" a cui applicare gli Indici e parametri edilizi ed urbanistici riportati negli artt. 12 e 14 delle N.T.A. dei P.R.G. vigente nei Comune di Gravina In Puglia, così come variati con la citata delibera di C.C. n. 106/2000, ed in parte come Parcheggio Pubblico; il tutto per le motivazioni contenute nella relazione dei S.U.R. n. 19 del 07.11.2002 e nel parere dei C.U.R. n. 31/2002 del 14.11.2002, parti integranti del presente provvedimento.

- DI RIGETTARE per le motivazioni contenute nella relazione del S.U.R. n. 19 del 07/11/2002 e nel

parere del CUR n. 31/2002 del 14/11/2002 le n.3 osservazioni prodotte avverso la variante in questione;

- DI DEMANDARE al competente Settore Urbanistico, la trasmissione al Comune di Gravina in Puglia del presente provvedimento , nonché a provvedere alla pubblicazione dello stesso sul BUR della Regione Puglia e sulla G.U.

Il Segretario della Giunta Im Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

REGIONE PUGLIA  
Comitato Urbanistico Regionale  
BARI

ADUNANZA DEL 14/11/2002  
COMPONENTI N.20 PRESENTI N.15

PARERE N. 31/2002

Oggetto: GRAVINA IN PUGLIA (BA) - Var. PRG per ritipizzazione suolo di proprietà "Botromagno S.r.l.". Delib. C.C. n. 106/2000 e n. 49/2001.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi afferenti alla Variante in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 - ottavo comma - della L.r. 31/05/80 n. 56;

VISTA la relazione istruttoria del SUR n. 19 del 07/11/2002;

UDITO il relatore (Arch. Massimo EVANGELISTA);

ESPRIME PARERE  
FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

limitatamente agli aspetti urbanistici della ritipizzazione, ai sensi dell'art.16 della L.r. n. 56/1980, facendo propria l'allegata relazione istruttoria del SUR n. 19 del 07/11/2002.

Il Relatore Il Presidente  
Arch. Massimo Evangelista Ass. Enrico Santaniello

Il Segretario  
Geom. Emanuele Moretti

## REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio

Settore Urbanistico Regionale

Oggetto: GRAVINA IN PUGLIA (BA). Esecuzione sentenza T.A.R. Puglia - Bari - n. 890/97.

Ritipizzazione suolo di proprietà BOTROMAGNO s.r.l. Delibere di C.C. n. 106 del 14.12.2000 e n. 49 del 31.07.2001.

La società Botromagno s.r.l., con sede in Gravina in Puglia alla via F.lli Cervi n. 12, è proprietaria di un suolo dell'estensione complessiva di circa 10.000 mq., su cui insiste il complesso aziendale costituente la Cantina sociale di Gravina in Puglia, composto dall'opificio industriale e dalle relative aree di pertinenza.

Nel previgente strumento urbanistico detta area era destinata ad usi produttivi (zona "D"). salvo che per una ridotta porzione destinata a zona rurale di rimboschimento (zona "E2");

In sede di fissazione degli obiettivi e dei criteri di impostazione del nuovo strumento urbanistico generale, l'Amministrazione, con deliberazioni di C.C. n. 752 del 03.12.1981 e n. 373 del 20.12.1985, statuiva "la dismissione dell'attuale sede della Cantina Sociale, da trasferire in sede più consona"

Nel Piano Regolatore Generale adottato con delibera di Commissario ad acta n. 1 del 16.01.1990, l'area in questione veniva inclusa tra quelle destinate al completamento del tessuto urbano ed alla realizzazione di insediamenti residenziali in ossequio ai criteri generali illustrati dai progettisti nella Relazione al Piano.

In particolare, l'area in questione veniva in parte tipizzata quale zona "B2" ed in parte destinata a Parcheggio, come emerge dagli elaborati di piano adottati (tav. n. 6 - zonizzazione generale - e tav. 10/C - aree per la residenza).

Il C.U.R., in sede di esame del P.R.G., aderendo ad una osservazione, riteneva di classificare l'area in questione come zona "F", prevedendone la destinazione ad attrezzature di uso pubblico ai sensi dell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, recante disciplina delle sottocategorie a, b, c e d delle zone "F", riservate alla conservazione e creazione dei servizi e delle attrezzature di cui all'art. 3, D.M. 2.4.1968, n. 1444.

La Giunta Regionale, recependo il parere C.U.R., approvava il Piano con delibera n. 250 del 10.03.1993 prescrivendo la riclassificazione dell'area in parola come zona "F" di cui all'art. 24 delle Norme tecniche di Attuazione.

A seguito del recepimento, in sede comunale, delle prescrizioni regionali il Piano Regolatore veniva definitivamente approvato con delibera di G.R. n. 3515 del 20.06.1994.

La società Botromagno srl. proponeva ricorso dinanzi al TAR Puglia - Bari (rubricato al n. 4263/1994 - Sezione II), impugnando, nei limiti del proprio interesse, gli atti municipali e regionali afferenti il procedimento di pianificazione del territorio comunale.

Con sentenza n. 890/1997, divenuta esecutiva, il TAR Puglia - Bari Sezione II, ha accolto il detto ricorso, annullando i provvedimenti impugnati nella parte concernente l'individuazione della disciplina urbanistica dell'area in questione.

Il Giudice amministrativo in particolare evidenziava che "dagli atti tecnici ed amministrativi del sub-procedimento regionale di approvazione del piano non si rileva alcuna ragione tale da giustificare la modifica di Ufficio apportata dalla Regione alle previsioni di piano adottate dal Comune che, invece, trovavano fondamento nei criteri generali urbanistici di impostazione del piano stesso.

Con istanza in data 24.06.98 acquisita al prot. col numero 15554 del 29.06.1998 la soc. Botromagno srl. ha chiesto l'esecuzione della predetta sentenza del TAR n. 890/1997.

La Regione Puglia Assessorato all'Urbanistica con nota acquisita al prot. comunale in data 19.10.2000 al n. 26564, invitava l'Amministrazione Comunale a dare esecuzione al giudicato formatosi in relazione alla sentenza già citata.

Il Comune di Gravina in Puglia ravvisata la necessità di dare esecuzione alle statuizioni contenute nella citata decisione TAR, con atto n.106 del 14.12.2000 deliberava quanto di seguito si riporta:

1. di provvedere all'esecuzione del giudicato formatosi in relazione alla sentenza T.A.R. Puglia-Bari, Sezione II, n. 890 dell'11.11.1997;
2. di adottare, ai sensi dell'art. 16, l.r. 31.05.1980 n. 56, la variante al P.R.G. per la ritipizzazione del suolo di proprietà della Botromagno srl contraddistinto in catasto al foglio di mappa n. 85, p.lle n. 76-82 (fatti salvi gli ulteriori successivi frazionamenti) in parte come zona "B2" di Completamento e in parte come zona destinata a Parcheggio, come da stralcio planimetrico di PRG e catastale agli atti, confermando la destinazione urbanistica già impressa al suolo in esame dagli elaborati di P.R.G. adottati con deliberazione di Commissario ad acta n. 1 del 16.01.1990; l'area risulterà pertanto disciplinata dagli artt.12 e 14 delle vigenti N.T.A. e dai relativi indici, con obbligo di preventivo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata e pubblica e obbligo di reperimento degli standards nella misura di 18 mq per abitante all'interno dell'area e con la specificazione che l'indice di fabbricabilità territoriale per l'area oggetto della presente variante sarà pari a mc/mq. 2,5, per le motivazioni espresse in narrativa;
3. di prescrivere in accoglimento dell'istanza avanzata dalla Botromagno srl, che la suddetta società o altro soggetto attuatore assuma formalmente, in sede di convenzione di lottizzazione o di convenzione accessoria ad altro strumento esecutivo, con impegno assistito da adeguate garanzie finanziarie, i seguenti oneri aggiuntivi rispetto a quelli derivanti dalle vigenti leggi:
  - a. realizzazione a proprie cure e spese di una pista per atletica omologabile dal CONI, a sei corsie da realizzarsi nel contesto della struttura sportiva adiacente l'area in questione di proprietà Comunale, denominata "Grottesolagne", nel rispetto delle caratteristiche tecniche previste dal CONI con circolare 1/96;
  - b. realizzazione a proprie cure e spese di un impianto di illuminazione della suddetta pista di atletica e dell'annesso campo di calcio;
  - c. cessione gratuita dell'area ritipizzata a Parcheggio, per uso parcheggio o per altra destinazione pubblica;
4. di dare mandato agli Uffici competenti di provvedere agli adempimenti di cui all'art. 16, l.r. n. 56/1980 nonché di provvedere - ove necessario - all'adeguamento degli elaborati di Piano Regolatore.

Quanto deliberato dal Consiglio Comunale si basa su quanto di seguito riportato:

allo stato attuale la condizione posta dal TAR. che la modificazione sia accompagnata dalla contestuale localizzazione in altro sito idoneo dell'impianto dell'opificio per l'attività industriale della Botromagno s.r.l. si è concretizzata con l'assegnazione in diritto di superficie di lotti ricompresi nel P.I.P. approvato con deliberazione di G.C. n. 781 del 17.10.1997, e precisamente di quelli ricadenti nella "Stecca M" contrassegnati dai numeri 13, 14, 15, 16, 17 e 18;

in ordine alla destinazione da dare al suolo in questione, occorre rilevare che l'area ricade in un contesto urbanistico-edilizio a vocazione residenziale, inserita in una zona edificata ed urbanizzata, già servita da attrezzature esistenti;

Considerevole è la dotazione di attrezzature collettive del comparto urbanistico in esame, debitamente incrementata dalle previsioni del P.R.G. oggi vigente; si tratta dunque di un area con le caratteristiche di una zona assimilabile alle zone classificate come B nel vigente P.R.G.;

il carico insediativo originariamente previsto nell'area (cfr. tavv. 10a, 10b e 10c del P.R.G. in cui l'area in questione è computata ai fini del calcolo del peso insediativo) non è stato destinato ad altra zona di Piano in seguito della ritipizzazione dell'area a zona F, né i relativi conteggi sono stati rivisti, per cui la presente variante, che ripristina la destinazione residenziale originariamente prevista, non altera il rapporto residenze-standards del vigente P.R.G.;

l'art. 14 delle N.T.A. del vigente P.R.G. prevede per le zone B2 che l'indice di fabbricabilità territoriale di 4 mc/mq, con obbligo di preventivo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica e



obbligo di reperimento degli standards nella misura di 18 mq. per abitante all'interno dell'area;  
l'indice di fabbricabilità territoriale attribuito dal PRG vigente alle zone B2 e conseguentemente il numero di abitanti insediabili comporta l'impossibilità di reperire la totalità degli standards all'interno dell'area e la difficoltà ad allocare il totale della cubatura rinveniente dall'indice di edificabilità territoriale come emerge dalla relazione dell'UTC agli atti;

2,5 mc/mq.;

occorre quindi precisare che l'area risulterà pertanto disciplinata dagli artt. 12 e 14 delle vigenti N.T.A., e dai relativi indici ad esclusione del parametro Ift pari a 2,5 mc/mq.;

in accoglimento dell'istanza avanzata dalla Botromagno srl con nota del 6.12.2000 prot. N. 32661, l'esecuzione della sentenza del TAR, con la ritipizzazione dell'area, consentirà di perseguire l'interesse pubblico sotto ulteriore specifico profilo, avendo la menzionata società offerto a titolo di liberalità la realizzazione, a proprie cure e spese di opere pubbliche e la, cessione di aree a destinazione pubblica, in aggiunta a quelle previste dalla vigente normativa. In relazione a tale ultimo aspetto occorre, pertanto prescrivere che la società proprietaria assuma formalmente tale onere aggiuntivo" in sede di sottoscrizione, della convenzione di lottizzazione impegnandosi a realizzare a proprie cure e spese:

a. pista per atletica omologabile dal CONI, a sei corsie da realizzarsi nel contesto della struttura sportiva adiacente l'area in questione di proprietà Comunale, denominata "Grottesolagne", nel rispetto delle caratteristiche tecniche previste dal CONI con circolare 1/96;

b. realizzazione impianto di illuminazione della suddetta pista di atletica e del campo di calcio;

c. cessione gratuita dell'area ritipizzata a Parcheggio, per uso parcheggio o altra destinazione pubblica.

Gli atti della variante di cui trattasi sono stati pubblicati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della Legge Regionale 31.05.1980 n. 56, in data 22.01.2001 dandone pubblica notizia secondo le modalità previste dalla predetta Legge mediante avviso affisso all'Albo Pretorio, affissione in luoghi pubblici e pubblicazione sul quotidiano locale.

Nei termini prescritti sono state presentate n. 3 osservazioni, con analogo contenuto, avverso la variante adottata con deliberazione C.C. n. 106/2000, riportanti le seguenti motivazioni (in sintesi):

la deliberazione di C.C. n. 106/2000 presenta anomalie di carattere procedurale e la proposta di variante al PRG ivi contenuta riguarda una ritipizzazione anomala rispetto alle norme tecniche di attuazione del vigente PRG;

L'area in questione è caratterizzata da un contesto di pregio ambientale e inoltre le aree attigue alla proprietà Botromagno risultano soggette a vincoli;

Essendo l'area confinante con una vasta zona rimboschita, con la cementificazione programmata con la variante, vengono violate le norme vigenti in materia di tutela del verde e dei boschi.

Per le motivazioni suesposte, nelle predette osservazioni vengono formulate le richieste di seguito brevemente riportate:

- Dichiarazione di illegittimità ed improponibilità della variante al PRG di cui alla deliberazione CC. 106/2000 per violazione delle norme tecniche urbanistiche e tutela ambientale;

- Conferma della vigente tipizzazione "F" del vigente PRG, prevenendone la destinazione ad attrezzature ad uso pubblico, ai sensi dell'art.24 delle NTA, in considerazione, altresì, che la Botromagno srl è assegnataria di lotti in zona PIP;

- Destinazione dell'area non a scopi residenziali per rispetto delle norme vigenti in materia di tutela ambientale tenendo anche conto che il contratto di alienazione del terreno incolto di proprietà comunale in località Grottesolagne in data 10.10.1951, veniva sottoscritto nell'intento esclusivo di consentire la realizzazione di una cantina sociale. Si ritiene comunque opportuno destinare la stessa area alle pertinenze della scuola confinante;

- Non modificare l'assetto del territorio con la realizzazione di opera pubblica onde evitare qualsiasi manomissione, trasformazione e danneggiamento del verde pubblico.

In merito alle suddette osservazioni il Consiglio Comunale con atto n. 49 del 31.07.2001 ha deliberato, tra l'altro, quanto di seguito si riporta:

- di prendere atto, preliminarmente, che a seguito dell'adozione della variante urbanistica con deliberazione C.C. 106/2000 per la ritipizzazione del suolo di proprietà Botromagno srl in parte come zona "B2" di completamento e in parte come zona destinata a parcheggio, nei termini prescritti sono pervenuti a questo Comune n.3 atti con analogo contenuto contenenti osservazioni avverso la variante di che trattasi;
- di prendere atto, altresì, facendo proprie le argomentazioni rese dal Dirigente IV Direzione-Servizi al Territorio-contenute nella relazione allegata al presente atto, quale parte integrante (allegato "A");
- di accogliere parzialmente l'osservazione contenuta nei tre atti pervenuti inerente la presenza di vincoli sulle aree attigue all'area di che trattasi e di conseguenza di MODIFICARE la perimetrazione dell'area annessa contermina all'intero contorno di quella boscata di proprietà comunale.

L'approvazione della presente variante urbanistica avrà effetti di "variante interna al territorio comunale del Piano", ai sensi dell'art. 5.07.1.02 PUTT Puglia;

- di respingere le altre osservazioni per i motivi riportati nella relazione del Dirigente della IV Direzione, contenute nei 3 atti pervenuti avverso la variante in oggetto;
- di confermare integralmente la deliberazione di c.c. 106 del 14.2.2000;
- di dare mandato all'ufficio competente di trasmettere all'Assessorato Regionale all'Urbanistica tutti gli atti tecnici e amministrativi;
- di formulare alla Giunta Regionale richiesta di parere paesaggistico ai sensi dell'art.5 p.3 delle N.T.A. del PUTT.

Il Dirigente della IV Direzione - Servizi al Territorio - in ordine agli atti contenenti osservazioni proposte avverso la variante in oggetto ha dedotto quanto segue:

A. Quanto all'osservazione sub 1), con la quale si rilevano presunte anomalie di carattere procedurale, si evidenzia che la deliberazione in esame reca adozione di una variante puntuale in relazione ad area rimasta priva destinazione urbanistica per effetto di una pronuncia giurisdizionale (sentenza TAR Bari, Sezione II, n. 890 in data 11.11.1997). Trattasi, dunque, di atto obbligatorio per Amministrazione, sia in considerazione della necessità di dare esecuzione al giudicato, sia in ragione dell'obbligo del Comune di disciplinare integralmente il proprio territorio, colmando qualsiasi eventuale lacuna comunque determinatasi nel contesto della disciplina urbanistica vigente.

L'avvio del procedimento di ritipizzazione dell'area, peraltro, è stato sollecitato dalla Regione Puglia con nota prot. n. 26564 in data 29.06.98, sotto comminatoria di esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'art. 55, l.r. n. 56/1980.

Quanto alla proposta di ritipizzazione recepita con la deliberazione in esame, essa scaturisce, da un canto, dalla decisione del Comune di confermare la destinazione urbanistica (B/2) originariamente assegnata all'area in sede di adozione del P.R.G. e successivamente modificata in sede regionale sulla scorta di una determinazione che è stata ritenuta illegittima ed irrazionale dal Giudice amministrativo, dall'altro, dalla disponibilità manifestata dalla società Botromagno, con nota in data 6.12.2000, a realizzare e cedere senza oneri un'opera pubblica al Comune in ipotesi di sollecita attivazione delle procedure di pianificazione.

Pertanto, l'avvio del procedimento di ritipizzazione appariva non solo opportuno - stante la possibilità per il Comune di conseguire senza alcun onere la realizzazione di una struttura pubblica - ma assolutamente doveroso per l'Amministrazione comunale. Ovviamente, la formulazione della relativa proposta non poteva che essere demandata alla Direzione servizi al territorio, in particolare al servizio urbanistica del Comune, anche in ossequio al principio che impone alle Amministrazioni, ove possibile, di provvedere agli adempimenti tecnico-amministrativi mediante i propri apparati interni. La proposta risultava accompagnata dagli elaborati grafici utili per una variante puntuale che conferma la

destinazione urbanistica all'area già attribuita in sede di adozione del P.R.G.

Quanto alla previsione di parametri edilizi specifici, in parziale difformità da quelli generalmente previsti in relazione alle zone omogenee "B/2", essa risulta perfettamente legittima nel contesto di una variante urbanistica puntuale, né sussistono principi o disposizioni normative che impongono al Comune di prevedere indici identici in relazione a tutte le aree ricomprese in una data zona omogenea. La scelta in esame, peraltro, per un verso, risponde all'esigenza di rendere possibile l'allocazione nell'area dell'intera quota di standard ivi prevista; per altro verso, comporta un decremento della suscettività edificatoria dell'area rispetto a quella che riverrebbe dall'applicazione degli indici generali delle zone "B/2", stante la sostanziale riduzione dell'indice di fabbricabilità territoriale. L'opposizione in esame, pertanto, si rivela infondata e evidentemente pretestuosa.

B. Quanto all'osservazione sub 2), si evidenzia anzitutto che l'area Botromagno non possiede alcun intrinseco "pregio ambientale" essendo essa da decenni sede di un opificio industriale (produzione di vino) tuttora in funzione.

Va inoltre esclusa la sussistenza sull'area in questione di vincoli rivenienti dal D.M. 21.9.1984, come agevolmente si evince dagli stralci planimetrici allegati alla nota della Soprintendenza BB.AA.SS. Puglia prot. n. 3973/1985. Né avrebbe potuto essere altrimenti, dato che l'area in questione ospita fin dagli anni 50 un opificio industriale.

Peraltro, anche l'osservazione qui riscontrata si limita ad affermare l'esistenza del predetto regime vincolistico unicamente sulle "aree attigue al/a proprietà Botromagno" e non già sull'area stessa.

C. Quanto all'osservazione sub 3), si evidenzia che l'area Botromagno, ove insiste un opificio realizzato nell'anno 1958 ed ampliato nel 1976, non è stata interessata da alcuna operazione di rimboschimento.

La variante adottata, peraltro, avrà unicamente portata sostitutiva rispetto all'edificazione già esistente, in quanto consentirà la realizzazione di interventi residenziali in luogo di strutture industriali esistenti localizzate immediatamente a ridosso dell'area alberata e destinate alla demolizione. Essa, pertanto, non comporta alcuna "cementificazione" di aree boscate o libere ed anche per tale ragione non arreca alcuna lesione al contesto ambientale, concorrendo, semmai, alla riqualificazione dell'ambito urbano e rimuovendo le attuali situazioni di compromissione della vegetazione. Nè appare giuridicamente e tecnicamente impossibile ad oggi la realizzazione - sull'area comunale adiacente al fondo interessato dalla Variante - dell'attrezzatura sportiva che la società Botromagno si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune. Infatti, sebbene l'area comunale sia censita come "bosco" dal PUTT Puglia, l'ipotizzata realizzazione della pista di atletica rientra tra quelli esentati dal regime dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 5.02.1.10, trattandosi di opera pubblica il cui progetto di massima risultava già approvato alla data di entrata in vigore del PUTT (con deliberazione di G.M n. 991 del 9.07.85), oltre che parzialmente finanziato e realizzato. E' chiaro che valutazioni dettagliate sull'attrezzatura si potranno esprimere in fase di verifica del progetto definitivo.

D. Nell'opposizione si auspica, inoltre, una conferma della tipizzazione "F" impressa dal vigente P.R.G., che comunque non comporterebbe la "cessione forzata dell'attività della cantina" (osservazione sub e). Tuttavia, a prescindere dalle ragioni a base della soluzione proposta, caratterizzata da totale genericità, una scelta pianificatoria di tale tenore si porrebbe in contrasto con il giudicato formatosi sul punto.

Infatti, come riferito, la destinazione "F" introdotta dalla Regione Puglia in sede di approvazione del Piano è stata impugnata dalla Botromagno ed annullata dal TAR Bari, che ha sottolineato l'illegittimità di tale scelta pianificatoria, siccome immotivata e comunque idonea ad arrecare un ulteriore ingiustificato incremento di standard rispetto ai minimi previsti dal D.M. 1444/1968.

Peraltro, il G.A. ha anche sottolineato la logicità e condivisibilità dell'originaria scelta pianificatoria operata in sede di adozione del piano, laddove l'area Botromagno risultava tipizzata come zona B/2. Non senza considerare che la variante in esame attribuisce all'area una destinazione conforme non solo al contesto urbanistico circostante, ma anche agli originari equilibri di Piano, posto che l'area stessa, come più volte riferito, era originariamente tipizzata come "B/2", e che le cubature residenziali ivi allocate non sono state altrimenti localizzate a seguito della modifica d'ufficio operata dalla Regione

Puglia.

La variante, dunque, è conforme alle previsioni di fabbisogno insediativo a base del Piano nella sua formulazione originaria, e non incide sugli standard, considerato che la quota di attrezzature emergente dalla destinazione dell'area all'insediamento residenziale sarà reperita e ceduta gratuitamente al Comune di Gravina in Puglia in sede di approvazione del piano di lottizzazione dell'area.

E. L'osservazione sub a) trae origine dalla circostanza che il suolo oggetto di ritipizzazione proviene dal patrimonio del Comune, che lo alienò nel 1951 all'Associazione Agraria di Gravina onde consentire la realizzazione impianti per la trasformazione e la conservazione di prodotti agricoli. Orbene, le vicende afferenti alla stipula del contratto e le questioni inerenti all'imposizione, all'interpretazione e all'osservanza delle prescrizioni cui il Comune subordinò l'alienazione dell'area, non assumono rilievo alcuno in sede di esercizio della potestà pianificatoria da parte dell'Ente Locale, nè tanto meno valgono ad eludere l'obbligo, oggi gravante sulla P.A. municipale, di assegnare una nuova destinazione urbanistica dell'area, che attualmente ne è sfornita. Ma anche a voler prescindere da quanto innanzi, va osservato come le scelte urbanistiche demandate ai Comuni siano intrinsecamente destinate a formare oggetto di riconsiderazione in sede di predisposizione dei successivi strumenti pianificatori; non potrebbe, pertanto, giammai sostenersi che la scelta (operata nel 1951) di destinare il suolo in argomento all'esercizio di opifici di lavorazione di prodotti agricoli precluda al Comune la possibilità di addivenire a successive divergenti determinazioni in sede pianificatoria, quale quella, a base del vigente strumento urbanistico, consistente nella "dismissione" dell'impianto Botromagno e nell'allontanamento delle lavorazioni industriali dal centro abitato.

In altri termini deve concludersi che le prescrizioni contenute nell'atto di compravendita e nella determinazione municipale ad essa sottesa non vincolano in alcun modo le scelte pianificatorie di oggi demandate all'Amministrazione Comunale, che si devono fondare su valutazioni affatto distinte da quelle a base della decisione di vendere il suolo e di riservarne l'utilizzo ad attività di trasformazione di prodotti agricoli.

F. L'osservazione sub b) intinge in valutazioni di opportunità riservate all'amplessima discrezionalità posseduta dal Comune in sede di pianificazione. Si ribadisce, peraltro, che la conferma di una destinazione vincolistica risulterebbe particolarmente onerosa per il comune alla luce dei principi dettati dalla Corte Costituzionale in materia di reiterazione dei vincoli con sentenza 20.5.1999, n. 179 - e potrebbe apparire elusiva del giudicato.

G. L'osservazione formulata sub o) attiene alla verifica delle distanze di legge dall'area boscata sita in prossimità del fondo.

Al riguardo va considerato che il PUTT Puglia classifica come "bosco" l'area di proprietà comunale, che pertanto risulta assoggettata al regime di tutela imposto in relazione agli "ambiti territoriali distinti" (Titolo III), con specifico riguardo al sistema della copertura botanico-vegetazionale (art. 3.03).

L'area oggetto di variante, pertanto, ricade allo stato nell'ambito dell'area annessa individuata dall'art. 3.10.3.b del PUTT Puglia, avente profondità di 100 mt. dal perimetro dell'area di pertinenza e caratterizzata dal regime di "tutela integrale" delineato dagli artt. 2.02.1.1 e 3.05.2.1 del PUTT.

Si tratta, tuttavia, di prescrizioni destinate ad operare solo in via transitoria e solo in difetto delle prescritte integrazioni e modificazioni di competenza comunale. Infatti, il PUTT Puglia demanda ai Comuni la corretta individuazione - da operare attraverso sottopiani e piani urbanistici generali - dell'estensione effettiva dell'area di pertinenza e dell'area annessa.

In particolare, l'area annessa deve essere "dimensionata in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bosco o la macchia ed il suo intorno espresso in termini prevalentemente ambientali (vulnerabilità sia da insediamento sia da dissesto idrogeologico)" (art. 3.10.3.b).

Nella fattispecie sussistono tutte le condizioni per una modifica della perimetrazione dell'area annessa circostante la pineta comunale, come emerge dalla documentazione in possesso del Comune e dai rilievi eseguiti dall'Ufficio.

L'area boscata, infatti, ricade in un contesto completamente edificato ed urbanizzato, evidentemente

privo di significative correlazioni, rilevanti sotto il profilo ambientale, con i valori botanico-vegetazionali presenti nell'area di pertinenza. Fenomeno oltremodo evidente in relazione all'area ex Cantina Sociale, interamente impegnata da un opificio industriale realizzato negli anni `50 e tuttora in esercizio.

Pertanto, una compiuta considerazione dello stato dei luoghi condotto sulla scorta degli indirizzi, delle direttive e delle prescrizioni del PUTT Puglia induce a rideterminare la dimensione dell'area annessa del "bosco" rispetto alle indicazioni contenute in via generale nel PUTT e a fissarne la profondità in mt. 10 dal perimetro dell'area di pertinenza, come indicato sull'elaborato grafico allegato alla delibera.

Tanto allo scopo di perseguire finalità di ottimizzazione tra tutela paesaggistico-ambientale e compatibile sviluppo socio-economico della popolazione residente" (ari. 5.07.1.01 PUTT) senza alcuna compromissione di valori ambientali e paesistici.

Le predette modificazioni comportano la parziale estromissione del fondo Botromagno dall'ambito di estensione dell'area annessa, con conseguente irrilevanza nella fattispecie delle distanze previste in linea generale dal PUTT.

Per tutto quanto innanzi premesso e specificato, e per quanto attiene i profili prettamente urbanistici, si ritiene, nel merito specifico della variante in questione, di prendere atto, in questa sede, delle determinazioni operate dal Consiglio Comunale, in merito alla integrazione al PRG adottata con delibere di C.C. N.106 del 14.12.2000, con la quale l'area di proprietà della Soc. Botromagno s.r.l. - così come individuata nelle planimetrie allegate - viene ritipizzata in parte quale zona di tipo B" e parte come Parcheggio secondo le previsioni originarie del P.R.G. adottato in sede comunale, considerato che la presente integrazione al PRG non va a modificare il rapporto minimo degli standard urbanistici richiesti dal DM 1444/68, così come acclarato nel corpo della delibera di adozione della variante operata dal Consiglio Comunale e ribadito successivamente nella deliberazione di esame delle osservazioni.

Per quanto attiene alle n. 3 osservazioni presentate avverso la variante in questione si condividono le determinazioni contenute nella delibera di controdeduzione del C.C. n. 49 del 31/07/2001.

Quanto innanzi per le successive valutazioni del CUR.

Bari, li 7 novembre 2002

Il Funzionario Il Dirigente di Settore

Geom. Nicola Loschiavo Dott. Ing. Nicola Giordano

---