



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 149 del 14/11/2006**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 ottobre 2006, n. 1627

Gravina in Puglia (Ba) - Variante al Piano regolatore generale per la zona B2 "Guardialto Salsa".  
Approvazione con prescrizioni e modifiche.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue:

""Il Comune di Gravina in Puglia è dotato di P.R.G. approvato definitivamente con delibere di G.R. n. 250 del 10/03/93 e n. 3515 del 20/06/94.

Con delibera di C.C. n.50 del 31/07/01 è stata adottata la variante al P.R.G. interessante la zona B2 nella località Guardialto Salsa, redatta dall'Arch. G. Buonamassa dell'U.T.C. (previa delibera di G.C. n. 361 del 21/11/2000 di incarico e indicazione degli obiettivi) e costituita da n. 7 elaborati.

Gli atti in questione sono stati regolarmente pubblicati ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, con presentazione di n. 17 osservazioni/opposizioni, controdedotte con delibera di C.C. n. 35 del 22/05/2002, previo esame da parte del Dirigente U.T.C. (relazione in data 12/12/01), della C.E.C. (seduta del 26/02/029) e della C.U.C. (sedute del 5 e del 7 marzo 2002).

Risultano inoltre pervenute direttamente al Settore Urbanistico Regionale ulteriori n.3 osservazioni/opposizioni.

Con relazione n. 03 del 17/03/05 il S.U.R. ha operato l'istruttoria degli atti, ritenendo meritevole di approvazione la variante proposta. riferita peraltro a P.R.G, conforme alla L.r. n. 56/1980, con prescrizioni (da recepirsi con delibera del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 16/co. 11° della L.r. n. 56/1980), finalizzate al superamento di talune indeterminazioni ed incoerenze degli atti ed elaborati rimessi ed a riportare la variante stessa nell'ambito del dimensionamento e dei criteri di impostazione del P.R.G. approvato.

Circa le osservazioni presentate, il S.U.R. si è determinato concordando con il rigetto deciso dal Consiglio Comunale con la delibera n. 35/2002, salvo che per l'osservazione n. 7 (Alloggio Margherita + 4, prot. 28374). per la quale non si è concordato con il parziale accoglimento comunale (è stata anch'essa respinta in toto).

In ordine, inoltre, alle osservazioni pervenute direttamente al S.U.R., evidenziando in primis la loro irrivalenza rispetto alle norme procedurali dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980 e rilevando che le stesse sono riconducibili ad osservazioni già esaminate dal C.C. (osservazioni n. 11, n. 10 e n. 7), si è rinviato alle rispettive decisioni di merito già assunte.

Gli atti sono stati successivamente rimessi al Comitato Urbanistico Regionale, per il parere di cui all'art. 16/co. 8° della L.r. n. 56/1980, che nell'adunanza del 27/07/06, con voto n. 13/2006 (rettificato nell'adunanza del 07/09/06), con le seguenti conclusioni:

Sulla scorta di quanto premesso e rilevato dalla relazione del SUR (relazione istruttoria del 17 marzo 2005 n. 00003), al fine di superare talune indeterminazioni e incoerenze delle impostazioni metodologiche e degli elaborati su cui si basa la proposta di variante, accogliendo molte delle osservazioni sollevate nella suddetta relazione, ma ampliandole ulteriormente, si prescrive quanto segue:

a. si intende attestare, in linea di principio, che lo standard rappresenta il "minimo livello di civiltà urbana" che deve essere perseguito oltre il semplice soddisfacimento di quantità minime inderogabili, bensì come un valore prestazionale e qualità dello spazio urbano a garanzia dei criteri di abitabilità dei nuovi insediamenti;

b. sulla base di questo principio, per redimere la questione sulla inattuabilità delle previsioni dello strumento urbanistico e delle forti sperequazioni che introduce la variante al piano stesso tra le potenzialità edificatorie della zona B1 e zona B2, dove nella B1 si vanno a sanare interventi abusivi, le soluzioni devono essere reperite nell'attestazione di una giusta e congrua mediazione tra le regole della composizione urbanistica che valorizzino la qualità del contesto e la garanzia e il rispetto delle norme tecnico urbanistiche, soprattutto per quello che riguarda la costruzione della parte pubblica della città;

c. per ottemperare a ciò, l'area oggetto della variante dovrà riproporre il perimetro della zona come definita nella variante al PRG, costituendo però un'unica maglia a tutti gli effetti fisico-giuridici, sia per quanto riguarda la congruenza dei principi insediativi del progetto urbanistico, sia per quanto riguarda la verifica complessiva degli indici e delle NTA nonché degli standard relativi alla popolazione insediabile, da reperirsi rigorosamente all'interno della suddetta maglia. La costituzione del comparto per l'intera area B2/3 risulta pienamente espressa dall'art. 15 della l.r. 6/79 che recita nel comma 3: "il comparto ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/ o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali.

d. si conferma, come da previsione della variante, la tipizzazione di due differenti zone: 1) l'area prospiciente la via Ragusa, nei limiti e nelle specificazioni rinvenienti dall'accoglimento delle osservazioni 30 e 60, trasferendo la tipizzazione a B1 dai singoli edifici ad una zona urbana che attesti un principio insediativo a media densità impostato sull'allineamento stradale in grado di costruire un fronte urbano (altezza costante di colmo) lungo la strada stessa, in prosecuzione del tessuto urbano consolidato limitrofo e come margine della città compatta verso SE. Previa verifica dell'UTC, la proposta di un nuovo indice della variante dovrà tenere presente la necessità di sanare la situazione di incongruenza urbanistica che si è venuta a creare e di consentire la uniformità dei nuovi interventi di completamento rispetto al profilo edilizio esistente.

Da una valutazione preventiva si può confermare l'indice proposto dalla variante pari a  $I_{ff} 6 \text{ mc/mq}$   
2) per l'area B2 si riconferma la perimetrazione della variante al piano a meno delle maglie Fc17 e Fd10 per le quali si riconferma la destinazione a standards come da PRG. Per tale area si chiede di verificare l'indice i.f.t. pari a 2,5 rispetto ad una più congrua distribuzione del carico insediativo sia nel rapporto tra spazio edificato e spazi aperti, sia con un contenimento dell'altezza prevista di 18 mt, (6 piani) sostituendo le previsioni tipologiche del condominio verticale (case in linea) con un tessuto urbano residenziale a bassa densità.

Considerando che l'attuale PRG ha previsto per la maglia B2/3 un carico insediativo complessivo di mc 110.800 corrispondente a 1.108 abitanti, si prescrive che detto carico deve essere conservato nella variante con riferimento complessivamente alle aree B1 e B2 e alle volumetrie esistenti e di previsione nella perimetrazione della zona B1 che la variante non ha contemplato. Tali cospicue volumetrie, sottratte al dimensionamento generale, ridimensionano notevolmente le aspettative edificatorie sulla

restante zona B, consentendo il reperimento degli standards nel perimetro della maglia.

e. l'area dovrà cercare di proporre, date le forti disuguaglianze di potenzialità edificatoria che esprimono le due aree B1 e B2, la costituzione di un comparto perequativo, secondo i dettami della l.r. 20/2001 (art. 14, Perequazione urbanistica che recita: Al fine di distribuire equamente, tra i proprietari interessati dagli interventi, i diritti edificatori attribuiti dalla pianificazione urbanistica e gli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione del territorio, il PUG può riconoscere la stessa suscettività edificatoria alle aree comprese in un PUE) che attribuisca proporzionalmente le volumetrie che l'intera area sviluppa nel suo complesso ridistribuendole secondo parametri e quote opportunamente valutate;

f. riguardo alle numerose osservazioni presentate alla variante, tutte richiedenti di rientrare nella tipizzazione B1, la scelta di una soluzione perequativa costituisce una valida risposta a sanare la situazione squilibrata venutasi a creare;

g. (depennato)

h. con riferimento, infine, al vincolo della tutela sismica, è necessaria l'acquisizione del parere del competente Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/1974.

Da questo nuovo strumento di variante al piano si coglierà l'occasione per un miglioramento della qualità e dei requisiti di abitabilità dello spazio e, insieme si esplorerà la capacità di operare con strumentazioni concertative anche per la verifica degli indirizzi che propone la stessa legge regionale."

Il C.U.R. ha pertanto espresso parere favorevole all'argomento, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, nei termini ed alle condizioni rivenienti complessivamente dalla relazione istruttoria del S.U.R. n. 03/2005 e - in particolare - dalle conclusioni precedentemente riportate.

Premesso quanto sopra, si propone alla Giunta, conformemente alle conclusioni del citato parere del C.U.R. n. 13/2006, qui in toto condiviso, l'approvazione della Variante al P.R.G. in oggetto indicata del Comune di Gravina in Puglia, con l'introduzione negli atti e grafici della Variante stessa delle prescrizioni e modifiche rivenienti complessivamente dalla relazione istruttoria del S.U.R. n. 03/2005 e dal parere C.U.R. n. 13/2006 medesimo, valide anche per le osservazioni/opposizioni presentate.

Quanto innanzi da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16 - undicesimo comma - della L.r. n. 56/1980."

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).

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. N. 28/2001 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI:

DAL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON DERIVA ALCUN ONERE A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, 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 all'Assetto del Territorio;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile della Posizione Organizzativa e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

## DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Assetto del Territorio, nelle premesse riportata;
- DI APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 - decimo comma - della L.r. n. 56/1980, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, la Variante al P.R.G. in oggetto indicata del Comune di Gravina in Puglia, con l'introduzione negli atti e grafici della Variante stessa delle prescrizioni e modifiche rivenienti complessivamente dalla relazione istruttoria del S.U.R. n. 03/2005 e dal parere C.U.R. n. 13/2006 richiamati, valide anche per le osservazioni/opposizioni presentate;
- Il Consiglio Comunale di Gravina in Puglia procederà, ai sensi dell'art. 16 - undicesimo comma - della L.r. n. 56/1980, all'adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e modifiche introdotte d'ufficio negli atti e grafici della Variante al P.R.G. in argomento;
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Assetto del Territorio la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Gravina in Puglia, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno Dott.Sandro Frisullo