



ORIGINALE

COMUNE DI NOCI

Città Metropolitana di Bari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 16 Del 06/05/2025	OGGETTO: Studio urbanistico del territorio finalizzato all'applicazione della Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36 "Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 06-06-2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse" - ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE - DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VARIANTE URBANISTICA. APPROVAZIONE DEFINITIVA.
-----------------------------	---

L'anno duemilaventicinque, addì sei del mese di Maggio alle ore 16:06, nella Sala delle Adunanze sita nella sede Comunale di Noci, convocato con apposito avviso si è riunito in sessione Straordinaria seduta Pubblica in prima convocazione, il Consiglio Comunale nelle persone dei seguenti signori:

INTINI NICOLA
D'APRILE GIUSEPPE
INTINI FRANCESCO
JEROVANTE MARTA
CURCI GIUSEPPE
GENTILE GIOVANNI MARINO
MANSUETO ANTONIO
MANSUETO NICOLETTA
LOCOROTONDO ANTONIO
BIANCO LUCIANO RAFFAELE
LUCIANI IVANO MATTEO
MEZZAPESA FORTUNATO
D'AMBRUOSO GIACOMO
PLANTAMURA FRANCESCO
GENTILE GIANPIERO
CONFORTI PAOLO
MARTELOTTO ANNA

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
X	
	X
X	
X	
X	
X	
X	
X	
	X
X	
	X
X	
X	
X	

Presidente
Vice Presidente
Sindaco
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Presenti n. 14 Assenti n. 3

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune avv. **ALBANO GIOVANNI**.

Il Sig. **INTINI NICOLA** nella sua qualità di **Presidente** constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

In ottemperanza all'art. 49 del D.Leg.vo N. 267 del 18/08/2000, si esprimono i seguenti pareri:

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità tecnica dell'atto
Favorevole, non comporta oneri per l'Amministrazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to DOTT. ING. GIUSEPPE GABRIELE

Relaziona l'assessore Morea.

Seguono gli interventi di cui al verbale di seduta.

Alle ore 19:52 lascia l'aula il consigliere D'Aprile: presenti n. 14, assenti n. 3 (Curci, D'Aprile e Plantamura).

Alle ore 20:59 la seduta è sospesa a votazione unanime; alle ore 21:05 la seduta riprende.

Alle ore 21:21 lascia l'aula il consigliere Gentile Gianpiero: presenti n. 13, assenti n. 4 (Curci, D'Aprile, Plantamura e Gentile Gianpiero).

Alle 21:08 lasciano l'aula i consiglieri Conforti, D'Ambruoso e Martellotta: presenti n. 10, assenti n. 7 (Curci, D'Aprile, Plantamura, Gentile Gianpiero, Conforti, D'Ambruoso e Martellotta).

Alle 21:30 lascia l'aula il consigliere Mezzapesa: presenti n. 9, assenti n. 8 (Curci, D'Aprile, Plantamura, Gentile Gianpiero, Conforti, D'Ambruoso, Martellotta e Mezzapesa).

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

Con il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120 *“Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale”*, meglio noto come *decreto semplificazioni*, il Governo ha introdotto, fra le misure finalizzate alla semplificazione e all'accelerazione delle procedure amministrative in vista del rilancio delle attività economiche e produttive, numerose modifiche al testo unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

La più rilevante, per quanto qui di interesse, riguarda quella sulla definizione di ristrutturazione edilizia intervenendo sull'articolo 2-bis, comma 1-ter, e dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380/2001 con l'intento di rispondere a due esigenze concorrenti che hanno inciso profondamente anche sull'iter di formazione delle norme medesime: da un lato, la volontà di introdurre previsioni volte a rendere in via generale più semplice e rapido l'avvio dell'attività edilizia; dall'altro, l'esigenza di assicurare in ogni caso la salvaguardia e il rispetto di valori considerati preminenti dall'ordinamento, segnatamente la tutela dei beni culturali e del paesaggio latamente inteso;

La Regione Puglia, con la promulgazione della legge n. 36 del 19 dicembre 2023, avente ad oggetto la *“Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse”*, ha inteso disciplinare tali interventi;

CONSIDERATO CHE:

Il Comune di Noci, con atto di indirizzo della Giunta Comunale approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 113 dell'01/07/2024 ha dato mandato all'Ufficio Tecnico a procedere sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici vigenti nella individuazione degli ambiti di intervento, anche ai sensi della Legge Regionale n. 18/2019 definiti ambiti di trasformazione o i comparti in cui trovano applicazione le norme previste in materia di compensazione urbanistica, prevedendo la possibilità di incrementare la capacità insediativa prevista dal Piano e definendo gli

indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 36/2023;

PRESO ATTO:

dello studio urbanistico redatto dall'ufficio, con il supporto tecnico ed informatico esterno, composto dai seguenti elaborati, allegati al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale:

- *Relazione*
- *01 Tav. 1 Inquadramento su cartografia*
- *02 Tav. 2 Ambiti di intervento*
- *03 Tav. 3 Analisi densità abitative*
- *04 Tav. 4 Forestazione*
- *05 Tav. 5 Perimetrazione piano dei servizi*

Che le modifiche introdotte possono ritenersi assimilabili a quelle previste ai sensi dell'articolo 12 comma 3 lett. e), e la procedura attivata risulta coerente con quanto riportato al citato art. 12 comma 3 della Legge Regionale 27/07/2001 n. 20, come modificato dall'art. 16, comma 1 della Legge Regionale 25/02/2010 n. 5, per il riconoscimento delle variazioni non incidenti sul dimensionamento del Piano;

Che l'art. 12, comma 3 della Legge Regionale n. 20/2001, così come modificato dall'art. 16, comma 1, lett. a) della Legge Regionale 25 febbraio 2010, n. 5 che testualmente recita: *“La deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla Legge Regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge quando la variazione deriva da:*

a) Omissis...;

b) Omissis...;

c) Omissis...;

d) Omissis...;

e) modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457;

e bis) Omissis...;

e ter) Omissis...;

e-quater) Omissis....”.

Che proprio allo scopo di cogliere tutte le opportunità che la norma in questione offre agli operatori e ai soggetti interessati, in una prospettiva di promozione e sostegno del settore edilizio si procede con il presente atto all'adozione del provvedimento in esame e ai successivi adempimenti previsti dall'art. 11 della stessa Legge Regionale, evitando il controllo di compatibilità regionale ai sensi del citato art. 12 co. 3 e prevedendo comunque (a favore della partecipazione e della trasparenza dell'atto) al successivo deposito presso la Segreteria Generale del Comune, dando notizia dell'avvenuto deposito mediante pubblicazione di avviso sul sito informatico ufficiale del Comune, nonché mediante manifesti affissi nei luoghi pubblici e all'albo pretorio comunale on-line, consentendo a chiunque abbia interesse a presentare proprie osservazioni al presente atto, anche ai sensi dell'articolo 9 della Legge n. 241/1990, entro trenta giorni dalla data

del deposito. Il Consiglio comunale, entro i successivi trenta giorni, esamina le osservazioni proposte nei termini di cui al comma 5, art. 11 della Legge Regionale n. 20/2001 e si determina in ordine alle stesse, adeguando le norme regolatrici alle osservazioni accolte.

RILEVATO CHE:

La proposta in parola comporta una modifica allo strumento di pianificazione generale vigente nel Comune di Noci e che pertanto è necessario integrare le considerazioni di natura ambientale nel procedimento di formazione e/o modifiche dei piani e programmi ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. così come recepito dalla Legge Regionale Puglia n. 44/2012 (come modificata dalla L.R. Puglia n. 4/2014) e ai sensi del Regolamento Regionale n. 18/2013 - procedure di VAS dei piani urbanistici comunali - modificato dal Regolamento Regionale n. 16/2015;

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) costituisce, per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni della Legge Regionale n. 44/2012 e s.m.i. parte integrante del procedimento di adozione e approvazione;

L'articolo 7 del Regolamento Regionale n. 18 del 09/10/2013 disciplina i casi di esclusione dalle procedure di VAS stabilendo quali siano i piani urbanistici comunali per i quali si ritengono assolti i relativi adempimenti in esito alla conclusione della procedura disciplinata dal comma 7.4 del medesimo Regolamento.

La proposta di variante rientra nei casi di esclusione dalle procedure di VAS di cui all'art. 7, comma 7.2, lettera a) punto V del Regolamento Regionale n. 18/2013, come da ultimo modificato con DGR 496 del 22/04/2024, ovvero *“modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente previste alle lettere a, b, c, d, comma 1, articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché modifiche ai piani urbanistici comunali derivanti dall'applicazione della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36 in attuazione del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, fermo restando il rispetto delle condizioni definite dalla lett. c) del presente comma per le modifiche che contemplino interventi di ristrutturazione urbanistica”*, ma comunque soggetta a registrazione sul portale ambientale della Regione Puglia;

L'Autorità Procedente (Comune di Noci), in esito alla presa d'atto degli elaborati di cui sopra ha proceduto alla registrazione ai sensi del comma 7.4 del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18 della proposta di variante urbanistica attraverso il Portale Ambientale della Regione Puglia;

VISTI:

Il PRG di Noci approvato con Delibera di G.R. n. 6057 del 25/09/1992, resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n. 13712 del 20/10/1992;

La Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 12/10/2017 di adozione del DPP per la rigenerazione urbana e la individuazione dei relativi ambiti di rigenerazione;

Il Regolamento Edilizio vigente adeguato al RET approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/05/2020;

Le Leggi Regionali 20/2001, 21/2008, 18/2019 e 36/2023;

La Deliberazione di Giunta Regionale n. 496 del 22/04/2024 di modifica dell'art. 7 del REGOLAMENTO REGIONALE 9 ottobre 2013, n. 18 in materia di VAS nel quale è stata inserita la fattispecie delle modifiche ai piani urbanistici comunali derivanti dall'attuazione della L.R. n. 36/2023 solo nei limiti in cui detti interventi siano riconducibili a fattispecie già oggetto di registrazione ai sensi del medesimo art. 7;

Il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (G.U. n. 227 28/09/2000, supp. ord. n. 162) recante disposizioni in materia di Ordinamento istituzionale, finanziario e contabile delle Province e dei

Comuni;

CONSIDERATO CHE:

La proposta di Piano è stata presentata pubblicamente alla città, ai professionisti locali tramite i loro Ordini Professionali, alle forze politiche in un incontro pubblico tenutosi in data 16/01/2025 nella sala Consigliare;

La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 19-02-2025 con i relativi allegati è stata trasmessa con nota prot. n. 7268 dell'11-03-2025 a:

REGIONE PUGLIA - Sezione Urbanistica e Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici;

REGIONE PUGLIA - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;

REGIONE PUGLIA - Consigliere Delegato per le materie "Paesaggio e Urbanistica, Pianificazione Territoriale, Assetto del Territorio";

Soprintendenza Archeologica, belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bari;

Come previsto dal comma 7.4 del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18, l'Ufficio Tecnico ha provveduto alla registrazione della proposta di variante urbanistica sul Portale Ambientale della Regione Puglia, *PUGLIACON.REGIONE.PUGLIA.IT*, Codice Pratica VAS-2259-REG-072031-011 con esito positivo.

L'avviso dell'avvenuta pubblicazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 19-02-2025 è stato pubblicato sull'Albo Pretorio prot. n. 6577 del 04-03-2025, su n. 3 quotidiani a diffusione provinciale oltre che affisso su manifesti;

Nel termine dei trenta giorni dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio sono pervenute n. 7 osservazioni rispettivamente (allegate al solo originale del presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale):

01 PUTIGNANO COSTRUZIONI Srl - in atti Prot. n. 8861 del 26-03-2025;

02 Arch. P. G. W. - in atti Prot. n. 9218 del 28-03-2025;

03 Arch. T. A. - in atti Prot. n. 9590 dell'01-04-2025;

04 Sig. A. S. - in atti Prot. n. 9653 del 02-04-2025;

05 Sigg.ri N. M., N. C., N. G. - in atti Prot. n. 9757 del 03-04-2025;

06 Ing. G. A. M. - in atti Prot. n. 9794 del 03-04-2025;

07 Arch. M. N. - in atti Prot. n. 9832 del 04-04-2025;

alle citate osservazioni pervenute l'Ufficio Tecnico ha riscontrato con *Relazione UTC sulle osservazioni pervenute* allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Il presente provvedimento è dotato di parere di regolarità tecnica a firma del Responsabile del Settore Territorio ed Attività Produttive, Ing. Giuseppe GABRIELE, a norma dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e non necessita di parere di regolarità contabile;

La presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione Ambiente e Assetto del Territorio nella seduta del 30/04/2025, giusta verbale prot. n. 12462 del 30/04/2025, allegato alla presente deliberazione;

Con voti unanimi e favorevoli;

DELIBERA

1. Di prendere atto delle osservazioni pervenute entro il termine dei trenta giorni dalla

pubblicazione sull'Albo Pretorio, come elencate in premessa e alle quali l'Ufficio Tecnico ha riscontrato con *Relazione UTC sulle osservazioni pervenute*;

2. Di approvare singolarmente e con separate votazioni le controdeduzioni contenute nella *Relazione UTC sulle osservazioni pervenute* allegata al presente atto per formarne parte integrale e sostanziale.

In seguito, con voti unanimi e favorevoli;

DELIBERA

1. Di prendere atto di tutto quanto in narrativa espresso, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di approvare i limiti e le modalità operative come di seguito rappresentate e previste dalla Legge Regionale n. 36/2023 al fine di cogliere tutte le opportunità che la norma in questione offre agli operatori e ai soggetti interessati, in una prospettiva di promozione e sostegno del settore edilizio per mezzo di iniziative volte a valorizzare e rinnovare il patrimonio edilizio esistente, nonché a sostenere un approccio rispettoso nei confronti delle risorse ambientali attraverso incentivi per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili e per promuovere tecniche di edilizia sostenibile;
3. Di esercitare legittimamente la potestà decisoria conferita con la predetta Legge Regionale n. 36/2023 e quindi consentire tutti gli interventi incentivanti previsti dall'art. 2, ad eccezione degli interventi di cui alla lett. e) del comma 3, con i limiti e le condizioni specificate dalla predetta legge, esclusivamente per gli immobili ubicati all'interno delle zone omogenee B e C nonché per gli edifici residenziali ubicati nei contesti rurali - zone omogenee E - del proprio strumento urbanistico, come riportate ed individuate nelle seguenti tavole scritto-grafiche allegate, fatta salva la prevalenza giuridica delle disposizioni narrative sulla grafica:

Relazione

01 Tav. 1 Inquadramento su cartografia

02 Tav. 2 Ambiti di intervento

03 Tav. 3 Analisi densità abitative

04 Tav. 4 Forestazione

05 Tav. 5 Perimetrazione piano dei servizi

4. Di prendere atto delle osservazioni pervenute entro il termine dei trenta giorni dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio, come elencate in premessa e alle quali l'Ufficio Tecnico ha riscontrato con *Relazione UTC sulle osservazioni pervenute*;
5. Di prendere atto della precedente approvazione avvenuta singolarmente e con separate votazioni delle controdeduzioni contenute nella *Relazione UTC sulle osservazioni pervenute* allegata al presente atto per formarne parte integrale e sostanziale;
6. Di approvare definitivamente la variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 12, comma 3 p.to e) della Legge Regionale n. 20/2001, in relazione alle modifiche inerenti alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457;
7. Di dare atto che tali variazioni non assumono rilevanza sostanziale ai fini della previsione e zonizzazione urbanistica e che la procedura attivata risulta coerente con quanto riportato al citato art. 12 comma 3 della Legge Regionale 27/07/2001 n. 20, per il riconoscimento delle variazioni non incidenti sul dimensionamento del Piano;

8. Di stabilire sin d'ora che ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera e) della Legge Regionale n. 36/2023, il corrispettivo dell'onere sia quantificato come previsto in Relazione;
9. Di approvare lo schema tipo di convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/01, allegato alla Relazione;
10. Di stabilire sin d'ora che ai sensi dell'art. 3 comma 6 della Legge Regionale n. 36/2023 ed in caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio privato previsto dalla legge 24 marzo 1989, n. 122, da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale, il corrispettivo dell'onere sia quantificato come previsto in Relazione;
11. Di stabilire, con i criteri di cui all'art. 4 comma 1 della Legge Regionale n. 36/2023, che le somme che saranno incassate come contributo straordinario di costruzione di cui all'articolo 9 della l.r. 18/2019 andranno vincolate a specifico centro di costo del bilancio comunale destinato al finanziamento di interventi di recupero e riqualificazione, prevalentemente del patrimonio pubblico, relativi agli edifici ricadenti nelle zone A di cui al d.m. 1444/1968. Nell'individuazione di detti ambiti, il Comune può fare riferimento al Documento programmatico di rigenerazione urbana di cui all'articolo 3 della legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 (Norme per la rigenerazione urbana) oppure al Documento programmatico preliminare o al PUG di cui alla l.r. 20/2001, ove detti strumenti hanno individuato ambiti edificati che necessitano di interventi di rigenerazione urbana;
12. Di individuare le aree pubbliche destinate alle piantumazioni da realizzare al fine di compensare gli interventi di demolizione e ricostruzione, come riportate ed individuate nelle tavole grafiche 4 e 5;
13. Di dare atto, conseguentemente a quanto stabilito al precedente punto 5) che ai sensi dell'articolo 96, comma 1, lettera c, delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione, allegate al P.P.T.R. Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, la presente variante allo strumento urbanistico non necessita di parere di compatibilità paesaggistica. Di cui allo stesso articolo 96 delle N.T.A.;
14. Di dare atto che così come disposto dal *“documento tecnico”*, allegato alla Delibera di Giunta Regionale n. 1309 del 30 giugno 2010, nel paragrafo *“adempimenti articolo 89 del D.P.R. 380/2001”*, la presente variante allo strumento generale non necessita di parere dell'ufficio tecnico regionale (sulla compatibilità alle condizioni geomorfologiche del territorio), di cui all'articolo 89 del D.P.R. 380/2001, giacché *“non comporta modifiche su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica, giusta articolo 84 dello stesso decreto”*;
15. Di trasmettere la presente deliberazione alla Regione Puglia, ai sensi dell'articolo 7 della Legge Regionale n. 36/2023 e al Ministero della Cultura Soprintendenza, Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bari.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma viene sottoscritto come segue:

Il Presidente
ING. INTINI NICOLA

Il Segretario Generale
AVV. ALBANO GIOVANNI

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per:

- ☐ Dichiarazione di immediata eseguibilità (Art. 134, c. 4 del T.U.E.L. 08/08/2000, n. 267).
- ☒ Decorrenza gg. 10 dall'inizio della pubblicazione (Art. 134, c. 3 del T.U.E.L. 08/08/2000, n. 267).

Noci, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
AVV. ALBANO GIOVANNI