



COMUNE DI NOCI

Città Metropolitana di Bari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 24 Del 27/07/2022	OGGETTO: RICHIESTA DI VARIANTE ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 15-01-2020 AVENTE OGGETTO: “VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA EDILIZIA CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DEL VECCHIO FABBRICATO ESISTENTE SU AREA DI PROPRIETÀ DELLA DITTA NICOLA LAFORGIA & C. SITA NEL COMUNE DI NOCI E RIPORTATA IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA N. 42 PARTICELLE N. 2130 DI MQ 490 E N. 2113 DI MQ 727.”
-------------------------	---

L'anno duemilaventidue, addì ventisette del mese di Luglio alle ore 17:56, nella Sala delle Adunanze sita nella sede Comunale di Noci, convocato con apposito avviso si è riunito in sessione Ordinaria seduta Pubblica in prima convocazione, il Consiglio Comunale nelle persone dei seguenti signori:

	Presenti	Assenti	
NOTARNICOLA FABRIZIO		X	Presidente
D'APRILE GIUSEPPE	X		Vice Presidente
NISI DOMENICO	X		Sindaco
CURCI GIUSEPPE	X		Consigliere
PLANTONE VITO	X		Consigliere
MANSUETO ANTONIO	X		Consigliere
LIPPOLIS MARIAROSARIA	X		Consigliere
D'AMBRUOSO GIACOMO		X	Consigliere
MOREA STANISLAO	X		Consigliere
MEZZAPESA FORTUNATO		X	Consigliere
GENTILE ANNA MARIA	X		Consigliere
RECCHIA GIUSEPPE	X		Consigliere
LIPPOLIS MARIANO		X	Consigliere
LUCIA BARBARA	X		Consigliere
CONFORTI PAOLO	X		Consigliere
MICCOLIS GIANDOMENICO		X	Consigliere
GUAGNANO STEFANO	X		Consigliere

Presenti n. 12 Assenti n. 5

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune **AVV. PAOLA GIACOVAZZO**.

Il Sig. **D'APRILE GIUSEPPE** nella sua qualità di **Vice 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 in linea tecnica, non vi sono, allo stato, oneri per l'Amministrazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Si da atto che alle ore 20:14 lasciano l'Aula i Cons. Mezzapesa e Notarnicola.
La Presidenza dell 'Aula passa al Vice Presidente del Consiglio Cons. D'Aprile Giuseppe.
Presenti: 12.

Esposto l'argomento da parte dell'assessore al ramo, avv. Martellotta, si apre un ampio dibattito, cui partecipano i Cons. Morea, Conforti, Gentile e Guagnano, il quale ultimo evidenzia che trattasi probabilmente della prima volta di una simile variante.

Il Sindaco espone alcune precisazioni in merito: il tutto è integralmente riprodotto nel verbale di Adunanza cui si rinvia.

Al termine si procede al voto con il seguente esito:

- Presenti :12;
- Voti favorevoli: 12.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- **che** con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 15-01-2020 è stata approvata definitivamente la Variante al Piano Regolatore Generale per la ristrutturazione urbanistica edilizia con ampliamento volumetrico del vecchio fabbricato esistente su area di proprietà della Ditta Nicola LAFORGIA & C. sita nel Comune di Noci e riportata in catasto al foglio di mappa n. 42 particelle n. 2130 di mq 490 e n. 2113 di mq 727, che prevede:

- *realizzazione di un fabbricato costituito da piano interrato, seminterrato, terra, piani 1°, 2°, 3° per un volumetria complessiva di mc 2.413 (costituita da mc 1.356 riveniente dalla superficie fondiaria tipizzata B2 e dai diritti edificatori acquisiti pari a mc 1.057) da ubicare su nuovo lotto tipizzato B2 comprendente parte della particella n. 2113 e parte della particella n. 2130;*
- *realizzazione di strada all'interno della particella n. 2130 da cedere gratuitamente al Comune a servizio del fabbricato a realizzarsi e della Scuola Media Gallo, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti nella percentuale di incidenza delle opere che si andranno a realizzare;*
- *variazione delle destinazione urbanistica delle aree interessate dall'intervento, con formazione di nuovi lotti, consistente nella tipizzazione della particella n. 2113 (parte a Zona Omogenea S e parte a zona omogenea B2), e tipizzazione della particella n. 2130 (parte a zona Omogenea B2 e parte a zona omogenea S), con compensazione di aree omogenee della stessa superficie senza variazione delle aree a standard previste dal PRG senza nessun nuovo carico urbanistico;*

- **che** la Variante di che trattasi si articola secondo i seguenti dati progettuali:

Caratteristiche urbanistiche del lotto prima dell'intervento:

Foglio n. 42 particella n. 2113 della superficie di mq 727,00 tipizzata dal vigente PRG come zona omogenea "S" aree poste a servizio della residenza;

Foglio n. 42 particella n. 2130 della superficie complessiva di mq 490 (compresa la superficie del fabbricato), tipizzata dal vigente PRG parte a Zona omogenea di completamento ad alta densità "B2 (mq 452,00) e parte a strada pubblica (mq 38,00)";

Caratteristiche urbanistiche del lotto dopo l'intervento:

Foglio n. 42 particella n. 2113 della superficie di mq 727,00 viene tipizzata con Variante al

vigente PRG parte come zona omogenea "S" aree poste a servizio della residenza (mq 360,00) e parte a zona omogenea B2 di completamento ad alta densità (mq 367);

Foglio n. 42 particella n. 2130 della superficie complessiva di mq 490,00 viene tipizzata con variante al vigente PRG parte come zona omogenea "S" aree poste a servizio della residenza (mq 367,00) e parte a zona omogenea B2 di completamento ad alta densità (mq 85,00);

-I.f.f. Zona B2 di completamento: 3,00 mc/mq

-Volume max realizzabile in zona B2: mq 452,00x3,00= mc 1.356,00

-diritti edificatori riveniente dal trasferimento di cubatura effettuato in favore di Laforgia S.a.s.: mc 1057,00

Volumetria massima edificabile: mc 1057,00+mc 1356,000 = mc 2.413,00

Altezza massima del fabbricato: mt 12,80;

Distanza dai confini dei lotti: mt 5,00;

Distanza dai fabbricati: mt 10,00;

Superficie coperta, 50% sup. lotto (mq 452/2= mq 226,00);

Che alla delibera di Variante di che trattasi risulta allegato lo schema tipologico riportante i vari livelli del fabbricato a farsi costituito da:

Piano interrato destinato a rimessa;

Piano seminterrato;

Piano terra, primo, secondo e terzo;

Piano quarto;

- **che**, al fine di dare attuazione alla Variante urbanistica di che trattasi, con istanza prot. n. 17 RE del 24-02-2021, la ditta Laforgia Nicola & C. s.a.s. ha richiesto PERMESSO DI COSTRUIRE per la realizzazione dell'edificio residenziale di che trattasi, in Noci su area ubicata in via Intini, sul prolungamento di via G. Gentile nel Comune di Noci, tipizzata come zona omogenea B2 di completamento ad alta densità giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15-01-2020;

- **che** in data 23-10-2021 prot. 13528 è stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire n. 77/2021 che riporta anche la realizzazione della strada all'interno della particella n. 2130 da cedere gratuitamente al Comune a servizio del fabbricato a realizzarsi e della Scuola Media Gallo dell'importo lavori pari a € 123.044,66, a scomputo degli oneri di Urbanizzazione Primaria dovuti nella percentuale di incidenza delle opere che si andranno a realizzare come riportato nelle tabelle parametriche approvate con Delibera del C.S. n. 27 del 18-04-2013, costituito dai seguenti elaborati scritto-grafici;

-tavola n. 1: Inquadramento cartografico, stralcio aerofotogrammetrico e catastale;

-tavola n. 2: Stralcio del PRG vigente;

-tavola n. 3/A: Documentazione fotografica;

-tavola n. 3/B Documentazione fotografica;

-tavola n. 4: Rilievo fabbricato esistente da demolire;

- tavola n. 5: Piano quotato dell'intervento ed individuazione del perimetro edificabile con dimostrazione grafica della superficie fondiaria;
- tavola n. 6: profili altimetrici del terreno;
- tavola n. 7: Pianta piano secondo piano interrato;
- tavola n. 8: Pianta piano primo interrato;
- tavola n. 9: Pianta piano terra;
- tavola n. 10: Pianta piano primo;
- tavola n. 11: Pianta piano secondo;
- tavola n. 12: Pianta piano terzo;
- tavola n. 13: Pianta piano copertura;
- tavola n. 14: Planimetria generale del lotto;
- tavola n. 15: Prospetti 1-2;
- tavola n. 16: Prospetti 3-4;
- tavola n. 17: Sezioni 1-2-3;
- tavola n. 18A: Profili altimetrici con l'inserimento del fabbricato da realizzarsi;
- tavola n. 18B: Profili altimetrici con l'inserimento del fabbricato da realizzarsi;
- tavola n. 19: Computo volumetrico;
- tavola n. 20: Standard urbanistici - area a parcheggio privato e posti auto;
- tavola n. 21: Parametri edilizi. Calcolo rapporto di copertura, superficie massima ingombro, distanze dai confini e fabbricati;
- tavola n. 22: Urbanizzazioni;
- relazione tecnica ex Legge 10/91;
- R1-relazione di valutazione (protocollo Itaca);
- R2-Framework (protocollo Itaca);
- R3-relazione acustica (protocollo Itaca);
- R4-Classificazione acustica previsionale UNI 11367 (protocollo Itaca);
- Stato di sostenibilità ambientale (protocollo Itaca);
- elaborati grafici (protocollo Itaca)

PROGETTO VIABILITA':

- tavola n. 1: Planimetria generale della viabilità da realizzare;
- tavola n. 2: Stralcio del PRG vigente;
- tavola n. 3: Planimetria generale;
- tavola n. 4: Profilo longitudinale;
- tavola n. 5: Sezioni trasversali;
- tavola n. 6: Particolari costruttivi;
- tavola n. 7: Pubblica illuminazione;
- tavola EP: Elenco Prezzi;
- tavola CME: Computo Metrico Estimativo;
- tavola RT-QE: Relazione Tecnica e Quadro Economico;
- tavola CSA: Capitolato Speciale d'Appalto;

- **che** per il rilascio del Permesso di Costruire sono stati versati € **129.103,00** a titolo di monetizzazione in sostituzione del locale piano interrato da cedere al Comune, oltre ad € **72.023,10** quale contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione);

Vista la nota del 27-06-2022 prodotta dalla Ditta Nicola LAFORGIA & C. nella quale viene riportato che, a seguito dell'inizio dei lavori, pulizia del terreno, scavo con riporto di terra si è verificato che:

- non è possibile, con l'esatta area individuata, collocare la sagoma progettata e lo sfruttamento dell'intera volumetria approvata con la variante urbanistica;

- l'area oggetto di variante urbanistica contiene, a confine con la strada pubblica, una porzione di terreno di proprietà comunale che fa parte della viabilità;

- per sfruttare la volumetria complessiva approvata con la variante suddetta si rende necessario realizzare un piano superiore al terzo (piano quarto già riportato nello schema tipologico approvato con delibera n. 3/2020) modificando di fatto i parametri nel seguente modo:

- I.f.f. Zona B2 di completamento 3,00 mc/mq

- Volume max realizzabile in zona B2: mq 452,00x3,00 = mc 1.356,00

- diritti edificatori riveniente dal trasferimento di cubatura effettuato in favore di Laforgia S.a.s.: mc 1057,00

Volumetria massima edificabile: mc 1057,00+mc 1356,000 = mc 2.413,00

Altezza massima del fabbricato: mt 15,80;

Distanza dai confini dei lotti: mt 5,00;

Distanza dai fabbricati: mt 10,00;

Superficie coperta. 50% sup. lotto (mq 452/2= mq 226,00).

Verificato che lo schema tipologico dell'intervento allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. 3/2020, di approvazione della Variante urbanistica di che trattasi, riporta anche il piano quarto sviluppando di fatto un'altezza pari a mt 15,80;

Ritenuto necessario modificare i parametri urbanistici della variante nella sola parte che attiene all'altezza massima che da 12,80 passa a 15,80 mt;

Vista l'istanza avanzata in data 16-11-2021, in atti prot. n. 14989 del 22-11-2021, da parte del Sig. SILVESTRI Giovanni, nato a Putignano (BA), l'08-08-1965, residente a Noci alla Via P. Boccardi, n. 1, con la quale chiede, in qualità di proprietario dell'immobile residenziale sito in Noci alla Via P. Boccardi, n. 1, in Catasto al Foglio 42, ptc 546 sub 4-6, l'acquisizione dell'area della superficie di circa 185 mq (cfr. area campita con esagoni azzurri) con contestuale sistemazione, a cure e spese dell'istante, del tratto di muro di contenimento e della sovrastante ringhiera esistenti, attualmente in cattivo stato di manutenzione;

Vista la relazione di stima, a firma del Responsabile del Settore Territorio ed Attività Produttive, Ing. Giuseppe Gabriele - allegata al solo originale del presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale - delle aree da cedere a titolo oneroso rispettivamente a:

- Ditta Nicola LAFORGIA & C., area di circa 25 mq (cfr. campita con esagoni blu ed evidenziata in giallo nella Corografia aree, allegata);
- Sig. SILVESTRI Giovanni, area di circa 185 mq (cfr. campita con esagoni blu nella Corografia aree, allegata);

con oneri relativi alle spese di acquisto e frazionamento a carico degli acquirenti;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Visto il parere tecnico espresso dal Responsabile del Settore *Territorio ed Attività Produttive*, a norma dell'art. 49 del d.Lgs. 267/2000: "Favorevole in linea tecnica, non ci sono, allo stato, oneri per l'Amministrazione";

Visto l'esito della votazione sopra indicata,

D E L I B E R A

per tutto quanto in narrativa premesso che qui s'intende integralmente richiamato:

1. Di modificare i parametri urbanistici ed edilizi della Variante urbanistica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 15-01-2020 nella sola parte che attiene all'altezza massima che da mt 12,80 passa a mt 15,80, come sotto riportati:
 - 1) *I.f.f. Zona B2 di completamento: 3,00 mc/mq;*
 - 2) *Volume max realizzabile in zona B2: mq 452,00x3,00 = mc 1.356,00;*
 - 3) *Diritti edificatori rivenienti dal trasferimento di cubatura effettuato in favore di Laforgia S.a.s.: mc 1.057,00;*
 - 4) *Volumetria massima edificabile: mc 1.057,00+mc 1.356,000 =Mc 2.413,00*
 - 5) ***Altezza massima del fabbricato: mt 15,80;***
 - 6) *Distanza dai confini dei lotti: mt 5,00;*
 - 7) *Distanza dai fabbricati: mt 10,00;*
 - 8) *Superficie coperta. 50% sup. lotto (mq 452/2= mq 226,00).*

2. Di esprimere indirizzo alla cessione, da perfezionarsi con successivo atto, con oneri relativi alle spese di acquisto e frazionamento a carico degli acquirenti rispettivamente a:

ditta Nicola LAFORGIA & C., dell'area di circa 25 mq (cfr. campita con esagoni blu ed evidenziata in giallo nella Corografia aree, allegata), di proprietà comunale avente forma trapezoidale, posta a confine con la strada pubblica destinata dal PRG a viabilità, posizionata alla stessa quota del terreno oggetto di Variante urbanistica, da destinare a marciapiede del fabbricato a farsi;

Sig. SILVESTRI Giovanni, dell'area di circa 185 mq (cfr. campita con esagoni blu nella Corografia aree, allegata);

3. Di demandare al Responsabile del Settore *Patrimonio ed Appalti* la concretizzazione delle cessioni di che trattasi, tenendo conto della relazione di stima, a firma del Responsabile del Settore *Territorio ed Attività Produttive*, Ing. Giuseppe Gabriele - allegata al solo originale del presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale.

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

Il Vice Presidente
RAG. D'APRILE GIUSEPPE

Il Segretario Generale
F.to AVV. PAOLA GIACOVAZZO

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
F.to AVV. PAOLA GIACOVAZZO

COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale in carta libera da servire per uso amministrativo e d'ufficio.

Noci, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
AVV. PAOLA GIACOVAZZO