



# COMUNE DI NOCI

Città Metropolitana di Bari

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 116  Del 05/12/2019	<b>OGGETTO:</b> Contratto di Quartiere II - Presa d'atto della variante plano-volumetrica del Comparto B5.4 del Piano di Zona di Via Castrignano.
------------------------------	---

L'anno duemiladiciannove, addì cinque del mese di Dicembre alle ore 12:50 nella Residenza Municipale, convocata con appositi avvisi si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori seguenti:

**NISI DOMENICO**  
**MANSUETO ROCCO**  
**JEROVANTE MARTA**  
**GUAGNANO STEFANO**  
**CONFORTI NATALE**  
**DALENA ANNAMARIA**

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
	X
	X
X	

Sindaco  
Vice Sindaco  
Assessore  
Assessore  
Assessore  
Assessore

Presenti n. 4 Assenti n. 2

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

Il Sig. **NISI DOMENICO**, nella sua qualità di Sindaco 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

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

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 03.04.2004 è stata approvata la proposta di Contratto di Quartiere II "San Domenico-Centro Storico", conformemente a quanto stabilito dal Decreto delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27.12.2001 e dal bando di gara promosso dalla regione Puglia e pubblicato sul BURP n. 114 del 09.10.2003 ed adottata la variante generale al Piano di Zona, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel Contratto di Quartiere II, e definitivamente approvata con DPGR n. 938 del 03/08/2010, approvativo dell'Accordo di Programma del 16/12/2008;

con precipuo riferimento all'avviso pubblico del 18.03.2004, prot. 4961, a seguito di regolare espletamento di procedura a evidenza pubblica, è stato individuato il soggetto affidatario degli ambiti territoriali esattamente individuati alla successiva premessa;

quindi con distinti atti del responsabile del Settore Gestione e Assetto del Territorio nn. 701, 702, 703, 704, 705 e 706 del 27.07.2010, sono state adottate le determinazioni di aggiudicazione definitiva, all'ATI "Giovanni Panaro SPA + Edeur S.r.l." degli ambiti territoriali di seguito elencati:

- Lotto A1-Ambito Z2 di via Castrignano
- Lotto A2-Ambito Z2 di via Castrignano
- Lotto B1-Ambito L1 di via Togliatti
- Lotto B2-Ambito L1 di via Togliatti
- Lotto C1-Ambito C1 di via Pio XII
- Lotto C2-Ambito C2 di via Pio XII

per dare attuazione al Programma di che trattasi, con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 15.07.2014 è stato approvato lo schema di convenzione e i relativi allegati, da sottoscrivere tra il Comune di Noci e il soggetto attuatore del "Contratto di Quartiere II" San Domenico e Centro Storico che si sarà tradotto in 6 distinti atti convenzionali, uno per ciascuno degli ambiti territoriali sopradetti;

in attuazione a quanto disposto nella delibera di C.C. n. 26 del 15.07.2014, il Responsabile del Settore Gestione e Assetto del territorio, con determinazione n. 1326 del 31.12.2014, diede incarico ai tecnici, arch. Michele Sgobba e arch. Francesco Giacobelli, di predisporre apposita variante, riguardante una diversa localizzazione dei volumi destinati alla residenza per il comparto edificatorio di E.R.P. B5.4 di via Maestro Castrignano (al fine di adeguare le tipologie edilizie alle vigenti norme in materia di risparmio energetico e sostenibilità ambientale, variante approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 02.11.2015);

nell'ambito delle attività previste dall'incarico ricevuto, i tecnici in data 22.01.2018 prot. 1162 hanno fatto pervenire ulteriore proposta di variante( n. 2) Plano-Volumetrica riferita alle tipologie edilizie di E.R.P. del comparto B5.4 del piano di zona Contratti di Quartiere II, **al fine di evitare le interferenze con due elementi di natura geomorfologica (detti inghiottitoio e grotta "Cilicia") con le relative aree annesse di rispetto (50 e 100 metri di raggio), che pur non riscontrabili in situ-**

**come attestato da allegata scheda PU-346 del catasto grotte- risultano cartografate dal PPTR (Piano paesaggistico Territoriale Regionale) approvato con DGR 176 del 16.02.2015;**

la proposta di variante prevede la realizzazione di un edificio di tipologia "in linea" in luogo dei già previsti due blocchi ad "L", localizzato in posizione attigua alla viabilità esistente di connessione nord-sud tra via Castrignano e via Lazzati, lungo il margine occidentale del lotto, incentrata su un orientamento che tiene sempre conto dell'asse elio termico e secondo le più aggiornate teorie di bioarchitettura e bioclimatica;

la ditta PANARO s.r.l, in qualità di ditta aggiudicataria dell'intervento, con nota del 17.09.2019 prot. n. 14134 ha proposto diversa ubicazione nel comparto della tipologia edilizia, e alla preliminare progettazione del nucleo di servizi per verde attrezzato nel rispetto della vincolistica presente,

il responsabile del procedimento, ing. Giuseppe Gabriele con nota del 23.09.2019 prot. 14491 ha trasmesso ai tecnici progettisti incaricati la nota della ditta Panaro del 17.09.2019 prot. n. 14134 di proposta della diversa ubicazione nel comparto della tipologia edilizia, e alla preliminare progettazione del nucleo di servizi per verde attrezzato nel rispetto della vincolistica presente;

con nota pec del 27.11.2019 prot. 17927 i tecnici incaricati arch. arch. Michele Sgobba e arch. Giacobelli Francesco, esaminata la richiesta della ditta Panaro, hanno trasmesso, il progetto di variante al comparto B5.4 di via Castrignano costituito dai seguenti elaborati grafici e scrittografici, allegati al solo originale per farne parte integrante e sostanziale;

1. *Inquadramento cartografico su base CTR (Carte Tecnica Regionale);*
2. *Inquadramento urbanistico su base PRG, PAI e carta dei vincoli ambientali e culturali, nonché eventuali aree protette;*
3. *Rilievo dello stato di fatto su mappa aerofotogrammetria e su mappa catastale;*
4. *Rilievo plani-altimetrico con articolazione del suolo;*
5. *Rilievo degli immobili esistenti;*
6. *Computo delle superfici e dei volumi;*
7. *Documentazione fotografica;*
8. *Sintesi del quadro interpretativo e del metaprogetto;*
9. *Planimetria di progetto su base CTR e PRG;*
10. *Individuazione aree per tipologia con urbanizzazioni primarie, servizi (tipi di percorsi, verde, spazi pubblici), aree edificabili (con funzione degli spazi aperti e costruiti);*
11. *Progetto plani-volumetrico con ingombro degli edifici, altezze massime e minime, distanze minime, allineamenti e destinazioni d'uso;*
12. *Inserimento nel contesto con viste tridimensionali/fotomontaggi/render;*
13. *Rappresentazione su mappa catastale del progetto;*
14. *Relazione illustrativa;*
15. *Studio di compatibilità idro-geo-morfologica;*
16. *Schede per il controllo urbanistico degli indici;*
17. *Analisi dell'assetto proprietario;*
18. *Norme tecniche di attuazione;*
19. *Rapporto preliminare di verifica ai fini dell'assoggettabilità a VAS semplificata.*

dall'esame degli atti progettuali trasmessi emerge che la variazione apportata è finalizzata alla diversa ubicazione planimetrica delle tipologie edilizie e modifica della perimetrazione del comparto B5.4 ambito Z2 per evitare sia le interferenze con due elementi di natura geomorfologica (detti inghiottitoio e grotta "Cilicia") con le relative aree annesse di rispetto (50 e 100 metri di raggio), che pur non riscontrabili in situ-come attestato da allegata scheda PU-346 del catasto grotte- risultano cartografate dal PPTR (Piano paesaggistico Territoriale Regionale) che per ottenere una conformazione più armonica e organica dell'intervento di che trattasi;

**Verificato**, inoltre, che la proposta di variante formulata attinente alla diversa ubicazione planimetrica delle tipologie edilizie rispetta tutti i parametri contenuti nel piano vigente approvato con DPGR n. 938 del 03.08.2010, come appresso elencati:

- Volumetria (residenziale, non residenziale, fuori terra);
- Indici edilizi (di fabbricabilità territoriale e fondiario);
- Superficie fondiaria;
- Standard urbanistici;
- Altezza massima degli edifici;
- Distanza minima degli edifici dai confini del lotto;
- Distanza minima tra gli edifici;
- Numero di alloggi;
- Parcheggi pertinenziali e locali non residenziali a livello interrato;
- Spazi pubblici e pertinenziali privati in superficie;
- Destinazioni funzionali delle opere di urbanizzazione pubblica.

**Ritenuto** necessario pendere atto della variante finalizzata alla diversa ubicazione planimetrica delle tipologie edilizie e modifica della perimetrazione del comparto B5.4 ambito Z2 per evitare sia le interferenze con due elementi di natura geomorfologica (detti inghiottitoio e grotta "Cilicia") con le relative aree annesse di rispetto (50 e 100 metri di raggio), che pur non riscontrabili in situ-come attestato da allegata scheda PU-346 del catasto grotte- risultano cartografate dal PPTR (Piano paesaggistico Territoriale Regionale) che per ottenere una conformazione più armonica e organica dell'intervento di che trattasi;

**Verificato** che la diversa ubicazione planimetrica delle tipologie edilizie e modifica della perimetrazione del comparto B5.4 ambito Z2 non comporta variante urbanistica in quanto concerne modifiche obbligatorie delle perimetrazioni e della relativa disciplina, in quanto determinata dall' adeguamento a nuovi vincoli ambientali e paesaggistici con recepimento delle prescrizioni contenute ( evitare sia le interferenze con due elementi di natura geomorfologica (detti inghiottitoio e grotta "Cilicia") con le relative aree annesse di rispetto (50 e 100 metri di raggio), che pur non riscontrabili in situ-come attestato da allegata scheda PU-346 del catasto grotte- risultano cartografate dal PPTR (Piano paesaggistico Territoriale Regionale) che per ottenere una conformazione più armonica e organica dell'intervento di che trattasi, con esclusivo recepimento delle prescrizioni in esso contenute, come disciplinato dall'art. 12 comma 3-bis punto b) della Legge Regionale n. 20/2001;

**Verificato** inoltre, che detta variazione della ubicazione planimetrica delle tipologie edilizie e

modifica della perimetrazione del comparto B5.4 ambito Z2 sono state interessate aree di proprietà privata costituite dalle particelle n 398-611-805 del foglio di mappa n. 43, si rende necessario, prima dell'approvazione da parte del consiglio comunale, di inviare a tutti i proprietari interessati, l'avviso del procedimento di apposizione del vincolo di esproprio;

**Visto** il DPR 380/2001

**Viste** le Leggi regionali n. 56/80 e n. 21/2011;

**Visto** il D.Lgs 267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii.;

## **DELIBERA**

**Per tutto quanto riportato in narrativa che qui si intende integralmente richiamato:**

**1) Di prendere atto**, ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n. 56/1980. e dell'art.10 L.R. n. 21 del 01.08.2011 della proposta di **variante plano-volumetrica n. 3 del comparto B5.4 del Piano di Zona per il Contratto di Quartiere II di Via Castrignano** B5.4 ambito Z2 determinate dall'adeguamento a nuovi vincoli ambientali e paesaggistici costituiti da due elementi di natura geomorfologica (detti inghiottitoio e grotta "Cilicia") con le relative aree annesse di rispetto (50 e 100 metri di raggio), che pur non riscontrabili in situ-come attestato da allegata scheda PU-346 del catasto grotte- risultano cartografate dal PPTR (Piano paesaggistico Territoriale Regionale) trasmessa in data 27.11.2019 prot. 17927 dai tecnici incaricati arch. arch. Michele Sgobba e arch. Giacobelli Francesco, costituito dai seguenti elaborati grafici e scrittografici, allegati al solo originale per farne parte integrante e sostanziale

- 1) *Inquadramento cartografico su base CTR (Carte Tecnica Regionale);*
- 2) *Inquadramento urbanistico su base PRG, PAI e carta dei vincoli ambientali e culturali, nonché eventuali aree protette;*
- 3) *Rilievo dello stato di fatto su mappa aerofotogrammetria e su mappa catastale;*
- 4) *Rilievo plani-altimetrico con articolazione del suolo;*
- 5) *Rilievo degli immobili esistenti;*
- 6) *Computo delle superfici e dei volumi;*
- 7) *Documentazione fotografica;*
- 8) *Sintesi del quadro interpretativo e del metaprogetto;*
- 9) *Planimetria di progetto su base CTR e PRG;*
- 10) *Individuazione aree per tipologia con urbanizzazioni primarie, servizi (tipi di percorsi, verde, spazi pubblici), aree edificabili (con funzione degli spazi aperti e costruiti);*
- 11) *Progetto plani-volumetrico con ingombro degli edifici, altezze massime e minime, distanze minime, allineamenti e destinazioni d'uso;*
- 12) *Inserimento nel contesto con viste tridimensionali/fotomontaggi/render;*
- 13) *Rappresentazione su mappa catastale del progetto;*
- 14) *Relazione illustrativa;*
- 15) *Studio di compatibilità idro-geo-morfologica;*
- 16) *Schede per il controllo urbanistico degli indici;*
- 17) *Analisi dell'assetto proprietario;*
- 18) *Norme tecniche di attuazione;*
- 19) *Rapporto preliminare di verifica ai fini dell'assoggettabilità a VAS semplificata.*

- 1) **di dare atto** che detta variazione agli strumenti urbanistici vigenti non costituisce variante urbanistica in quanto concerne modifiche obbligatorie delle perimetrazioni e della relativa disciplina in quanto determinate dall'adeguamento a nuovi vincoli ambientali, paesaggistici e culturali individuati dal PPTR (Piano paesaggistico Territoriale Regionale) con esclusivo recepimento delle prescrizioni in esso contenute;
- 2) **di dare atto** che il provvedimento non comporta oneri diretti o indiretti per l'Amministrazione;
- 3) **di trasmettere**, il presente provvedimento al Consiglio Comunale per l'approvazione della variante stessa, ai sensi dell'art. 12 comma 3 bis, lett. b) della Legge regionale n. 20/2001;
- 4) **di incaricare** il Responsabile del Settore URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI, ad esecutività del presente provvedimento, a tutte le conseguenziali incombenze, a norma delle vigenti norme per rendere compiuto l'atto di che trattasi;
- 5) **di dichiarare**, con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Dlgs. 18 agosto 2000 n. 267.

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

**IL Sindaco**  
F.to NISI DOMENICO

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to AVV. PAOLA GIACOVAZZO

---

### **RELATA INIZIO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che copia della presente deliberazione viene affissa in data odierna all'Albo pretorio del Comune di Noci per restarvi quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del T.U.E.L. 18/08/2000, n. 267.

Noci, li

**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).

La presente deliberazione è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari con lettera in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ (art. 125, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/00;

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