



# **COMUNE DI NOCI**

## **Città Metropolitana di Bari**

UFFICIO TECNICO - Settore Territorio ed Attività Produttive  
Via G. Sansonetti, 15 – 70015 NOCI (BA) - Tel.: 080-4948205  
pec: settoreurbanistico.comune.noci@pec.rupar.puglia.it

**DELIBERA DI C.C. N. 6 DEL 19-02-2025**

### **RELAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

- 1 Controdeduzioni alle osservazioni a firma della Putignano Costruzioni Srl avente prot. n. 8861 del 26-03-2025**

*Chiede chiarimenti sulla sovrapposizione e sulle determinazioni in rapporto alle stepping Zones*

L'art. 3, comma 2 della LR36/2023 prevede che ai fini del rispetto delle prescrizioni previste nel D.M. 1444/1968, in alternativa alla cessione, i Comuni possono consentire la monetizzazione delle aree a standard. Le somme rivenienti dalla monetizzazione saranno vincolate e utilizzate esclusivamente per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione, in coerenza con le finalità della legge e con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti strategici e dalle linee guida del PPTR "La rete ecologica regionale" e "Il patto città campagna".

Orbene, si è quindi proceduto ad individuare un elaborato grafico che mettesse in relazione la programmazione triennale delle OO.PP., le previsioni di standard a verde del DPRU, le aree a verde da riforestare e rinaturalizzare rivenienti dalla cessione delle aree a standard nei comparti di trasformazione edilizia, nonché le aree a verde urbano individuate dalla rete ecologica e dal patto città campagna, così come ricognite rispettivamente negli elaborati n. 7.2. e 7.3 della variante di adeguamento del PRG vigente al PPTR.

**2 Controdeduzioni alle osservazioni a firma dell'arch. Giovanni Walter Putignano avente prot. n. 9218 del 28-03-2025**

*Chiede di chiarire la sorte dei 5 lotti denominati L1 e P3 del PdL zona C3, comparto 1 approvati dal C.C. in data 22/12/2023 atteso che la loro localizzazione è fuori dalla perimetrazione della zona C di PRG.*

**L'art. 4 della legge, nel definire gli ambiti di intervento in cui trova applicazione la L.R. 36/2023, prescrive che debbano essere perimetrare le zone B e C del PRG, come definite dal DM 1444/68, nonché le zone omogenee D e F di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968 che risultano interamente intercluse all'interno delle predette zone omogenee B e C.**

**I lotti oggetto dell'osservazione sono chiaramente esterni a detta perimetrazione, in ragione di un diritto di trasformazione riconosciuto con il predetto PdL che però non ha operato alcuna modifica delle perimetrazioni di PRG, né tantomeno può operarle la perimetrazione di cui alla predetta L.R.**

**L'Amministrazione potrà operare detta correzione ai sensi dell'art.12, comma 3, lett. e bis) della L.R. 20/2001, laddove ne ricorrano i presupposti.**

**3 Controdeduzioni alle osservazioni a firma dell'arch. Antonella Trisolini avente prot. n. 9590 dell'01-04-2025**

Art. 4, c.1 L.R. 36/2023 e Art. 4 della Relazione - Individuazione degli ambiti di intervento

Si richiede il seguente chiarimento: come riportato nell'art.4 della Relazione, *resta naturalmente inteso che l'intervento in aree zonizzate B o C dello strumento urbanistico sconta il limite del non superamento delle densità territoriali e fondiari fissate dal D.M. 1444/68*, quale criterio si intende adottare per verificare il rispetto delle densità indicate nel suddetto D.M. 1444/68?

**Il richiamo riportato riprende l'approccio restrittivo attribuito alla L.R. 36/2023 da alcuni comuni, quasi fosse una riedizione della vecchia L.R. 14/2009, tant'è che l'art. 4 della relazione si intitola "Nuovo Piano Casa" proprio a rimarcare la sostanziale differenza di approccio metodologico della nuova norma rispetto alla preesistente e in quell'ottica trovava ingresso il limite del non superamento delle densità territoriali e fondiari fissate dal D.M. 1444/68.**

**L'approccio invece con cui il Comune di Noci ha voluto interpretare la LR 36/2023 è quello di spingersi, anche ridefinendo i perimetri di ambito con l'utilizzo del GIS potendo insediare le nuove volumetrie in forza del combinato disposto degli artt. 3, co. 1 e 4 della LR 36/2023 e dell'art. 2-bis, co. 1-bis del DPR 380/2001, ossia disponendo la deroga ai limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del DM 1444/1968 all'interno degli ambiti consolidati del proprio territorio individuati ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/2023.**

*Art. 4, c.1 L.R. 36/2023 - Ambiti di intervento Zone D ed F intercluse*

L'art. 4 comma 1 della L.R. n.36/2023 prevede che *i suddetti ambiti possano includere anche le zone omogenee D ed F di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 che risultano interamente intercluse all'interno di zone omogenee B e C, previo accertamento dell'assenza dell'interesse al mantenimento della destinazione attualmente vigente*. Nella perimetrazione degli ambiti è stata fatta la suddetta verifica? (es. zona dell'attuale palazzetto in via Fiore)

**Le uniche zone D ed F incluse nella perimetrazione, in quanto garantiscono il requisito della completa interclusione sono le zone F3 destinate alla istruzione lungo la via per Martina Franca.**

**L'analisi territoriale ha restituito una densità edilizia ed un edificato tale da inibire qualsiasi ulteriore trasformazione per quella destinazione, tanto più se di iniziativa pubblica.**

**Le uniche aree libere sono quelle presenti nella maglia circostante il liceo che però sono incise dal vincolo dell'area di rispetto storico culturale relativa al bene storico culturale rappresentato dalla Villa Gabrieli.**

**In particolare l'area dell'attuale palazzetto è completamente edificata da immobili di carattere residenziale, direzionale e commerciale, con le relative pertinenze a meno di una piccola area triangolare di poco più di 1000 mq, adiacente al palazzetto.**

**Del resto la norma consente di intervenire in detta zona con iniziativa pubblica (in questo caso previo esproprio che interessi anche l'edificato esistente) ovvero con iniziativa privata (in questo caso intervenendo su tutta la maglia di PRG o su porzione di essa di superficie non inferiore a mq 10.000). Da tale valutazione emerge quindi chiaramente come non possa garantirsi il mantenimento della destinazione urbanistica vigente.**

*Art. 5, c.2 L.R. 36/2023 – Limiti di applicazione*

L'art. 5, comma 2 della L.R. 36/2023 prevede che *gli incentivi previsti nell'art. 2 non sono cumulabili con quelli previsti dai piani comunali vigenti*. Si richiedono esplicitazioni in riferimento alle norme vigenti sull'abitare sostenibile.

**Non trattasi di osservazione alla delibera ma richiesta di chiarimento ai limiti di applicazione della Legge che potrà trovare risposta attraverso l'utilizzo della FAQ regionali. Peraltro, proprio questo quesito è stato già posto e pertanto si dovrà attendere il rilascio del relativo chiarimento.**

*Art. 2, c.3, lett. e L.R. 36/2023, punto 3 della Del. C.C. N.6 del 19/02/2025*

Il punto 3 prevede l'esclusione degli interventi di cui alla lettera e, comma 3, art. 2 della L.R. 36/2023. Si chiedono chiarimenti in merito ed eventuali motivi di questa scelta.

**L'istituto della delocalizzazione (ed in particolare della demolizione di immobili insistenti in aree di cui all'art. 5, comma 1, lett. g) h) i) j) k) ed l)) trova ingresso nei piani urbanistici adeguati alla L.R. 20/2001 ovvero nei piani non adeguati purchè in presenza di un documento di rigenerazione urbana ai sensi degli artt. 7bis e seguenti della L.R. 21/2008.**

*Tavola grafica n. 5 – Perimetrazione Piano dei Servizi*

In riferimento alla tavola grafica n. 5, risultano poco chiare le indicazioni in legenda rispetto all'ambito DPRU.

**La tavola grafica n.5 riporta le medesime campiture e didascalie di cui alla Del.C.C. n°39 del 12/10/2017 a cui si rimanda *per relationem*.**

**4 Controdeduzioni alle osservazioni a firma del sig. Stefano Amati avente prot. n. 9653 del 02-04-2025**

1. La legenda della Tav.5 riporta delle indicazioni per nulla richiamate nella delibera. Cosa significano?

**La tavola grafica n. 5 riporta le medesime campiture e didascalie di cui alla Del. C.C. n°39 del 12/10/2017 a cui si rimanda *per relationem*.**

2. Nella Tav.5 sono riportate delle lettere. Cosa sono?

**La tavola grafica n. 5 riporta le medesime campiture e didascalie di cui alla Del. C.C. n°39 del 12/10/2017 a cui si rimanda *per relationem*.**

3. La Tav.5 pur avendo il retino lottizzazioni, non riporta la lottizzazione n°12. Come mai?

**La tavola grafica n. 5 non riporta il retino delle lottizzazioni, ma solo il retino relativo alle stepping zones presenti nelle lottizzazioni.**

4. Nella sovrapposizione tra Tav.5 e PdL approvato con del. C.C. n. 26/2004 non c'è corrispondenza di viabilità, andando a ledere i propri diritti nel PdL. Se ne chiede una rettifica?

**Si rende necessario precisare che la previsione riportata relativa agli ambiti di rigenerazione urbana ha carattere esclusivamente indicativo (peraltro emersi a valle di un mero procedimento di adozione) che quindi non è assolutamente intervenuto a modificare o ledere diritti, ma semplicemente a proporre soluzioni tese a riammagliare la città mediante interventi di rigenerazione urbana che, poiché estese su proprietà dell'osservante, possono offrire lo spunto per una rielaborazione progettuale anche per la parte ad oggi inedificata del PdL. Di fatto la presente delibera non lede diritti di alcuno, né tantomeno pone vincoli di alcun tipo.**

5. In relazione al DPRU si chiede di conoscere l'indice di fabbricabilità delle zone SC1, SC2, SC3, SF1, SF2, SF3, chiedendo il rispetto del concetto di perequazione urbanistica

**Per le motivazioni esposte al punto precedente le aree fondiarie e di cessione indicate non fissano o attribuiscono diritti a nessuno perché possono trovare applicazione solo a valle di un processo di rigenerazione urbana, anche rielaborato ai sensi del novellato testo normativo, interessando la proprietà dell'osservante.**

**E proprio gli appellati principi di perequazione urbanistica, disciplinati dalla LR 18/2019 saranno alla base di tale processo.**

**5 Controdeduzioni alle osservazioni a firma dei sigg.ri Netti Maria, Carmela e Giuseppe avente prot. n°9757 del 3/04/2025**

L'osservazione è identica alla precedente alla quale si rimanda.

**6 Controdeduzioni alle osservazioni a firma dell'ing. Anna Maria Gentile per conto della sig.ra Chiara Intini avente prot. n. 9794 del 03-04-2025**

Si ritiene che quando fu redatto il vigente PRG nel definire la strada di piano non si tenne conto che la particella oggetto di osservazione fosse compromessa dalla presenza di manufatti di cui una parte anche di rilevanza storica (trulli).

**L'art. 4 della legge, nel definire gli ambiti di intervento in cui trova applicazione la L.R. 36/2023, prescrive che debbano essere perimetrare le zone B e C del PRG, come definite dal D.M. 1444/68, nonché le zone omogenee D e F di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968 che risultano interamente intercluse all'interno delle predette zone omogenee B e C.**

**Il lotto oggetto dell'osservazione è chiaramente esterno a detta perimetrazione, in ragione di una edificazione preesistente al PRG che però non ha operato alcuna modifica delle perimetrazioni di PRG, né tantomeno può operarle la perimetrazione di cui alla predetta L.R.**

**L'Amministrazione potrà operare detta correzione ai sensi dell'art.12, comma 3, lett. b) della L.R. 20/2001, laddove ne ricorrano i presupposti.**

**7 Controdeduzioni alle osservazioni a firma dell'arch. Montepaone avente prot. n. 9832 del 04-04-2025**

Cosa rappresentano le stepping zones e con quale criterio esse sono state individuate

**L'art. 3, comma 2 della L.R. 36/2023 prevede che ai fini del rispetto delle prescrizioni previste nel D.M. 1444/1968, in alternativa alla cessione, i Comuni possono consentire la monetizzazione delle aree a standard. Le somme rivenienti dalla monetizzazione saranno vincolate e utilizzate esclusivamente per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione, in coerenza con le finalità della legge e con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti strategici e dalle linee guida del PPTR "La rete ecologica regionale" e "Il patto città campagna".**

**Orbene, si è quindi proceduto ad individuare un elaborato grafico che mettesse in relazione la programmazione triennale delle OO.PP., le previsioni di standard a verde del DPRU, le aree a verde da riforestare e rinaturalizzare rinvenienti dalla cessione delle aree a standard nei comparti di**

**trasformazione edilizia, nonché le aree a verde urbano individuate dalla rete ecologica e dal patto città campagna, così come ricognite rispettivamente negli elaborati n. 7.2. e 7.3 della variante di adeguamento del PRG vigente al PPTR.**