



Città di Ginosa
(Provincia di Taranto)

Variante al Piano di lottizzazione

**adottato con DCC n. 102 del 23 ottobre 1995 ed approvato con DCC n. 55 del 30 agosto 1999,
convenzionato con rogito rep. n. 177723**

Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023

Elaborato

ET.4 Attestazione esclusione VAS

Società Bluserena S.p.A.
Via Caravaggio, 125
65125 Pescara (PE)
C.F e P.IVA 01695910685

Sindaco
Vito Parisi

Responsabile del VII Settore - Area S.U.A.P. - Patrimonio
arch. Cosimo Venneri

Responsabile del X Settore - Area Pianificazione e Edilizia
arch. Antonio Gallitelli

Elaborazione

Arch. Nicola F. Fuzio (Studio Associato Fuzio)
Collaborazione

Arch. Natalia Corcella – Dr. Francesco Pio Pugliese

Oggetto: Esecuzione Sentenza Consiglio di Stato n. 04719/2023 del 10/05/2023. Proposta di variante al Piano di Lottizzazione rispettivamente adottato ed approvato dal Consiglio Comunale di Ginosa con Delibera n.102 del 23 ottobre 1995 e D.C.C. n. 55 del 30 agosto 1999.

Attestazione della sussistenza delle specifiche condizioni di esclusione dalle procedure di Vas (art. 7 punto 2 lett. aVII del Regolamento Regionale n.18 del 09.20.2013.

Il sottoscritto **arch. Nicola Ferdinando Fuzio** (C.F. FZUNLF68S14A662R) con domicilio professionale in Bari presso lo Studio Associato Fuzio in via N. De Giosa n.83 cap 70121, arch.nicola@studiofuzio.it; nicola.fuzio@professionistipe.it, in qualità di progettista incaricato dalla società **BLUSERENA SPA UNIPERSONALE** con sede in via Caravaggio 125, cap 65125 Pescara (C.F. E P.IVA 01695910685), premesso che:

- il villaggio turistico denominato “Torre Serena resort”, realizzato in forza di un Piano di Lottizzazione adottato ed approvato dal Consiglio comunale di Ginosa con Delibera n. 102 del 23 ottobre 1995 e D.C.C. n. 55 del 30 agosto 1999 con convenzione rep. n. 177723, è stato oggetto della sentenza n. 4719/2023 del Consiglio di Stato che ha annullato l’autorizzazione resa con delibera comunale n. 25 del 2 maggio 2006 ed ha imposto all’Amministrazione comunale di *“rieditare il proprio potere nelle forme tipiche del procedimento di variante, preceduto da apposita pubblicità e coinvolgimento dei privati interessati attraverso le garanzie partecipative previste, e che, verificata la sopravvenienza di una causa oggettiva di impossibilità, anche parziale, di una delle obbligazioni dedotte nella convenzione urbanistica, si approvi una variante di contenuto tale da ricondurre ad equità gli obblighi nella stessa assunti, non potendosi tollerare uno squilibrio convenzionale in danno della collettività, laddove, come nel caso di specie, a fronte di vantaggi in capo alla lottizzante, la generalità dei consociati vede invece compromessa la possibilità di fruire del libero accesso al mare e al lago Salinella e del mantenimento delle condizioni per il transito verso Torre Mattoni”*;
- il Comune di Ginosa, con nota prot.0015609 del 29.05.2023 ha invitato la società proprietaria a predisporre una proposta di variante al piano di lottizzazione che dia attuazione a quanto statuito dalla pronuncia giurisdizionale, ovvero nella rimodulazione progettuale dell’attuale o previsto (nel PdL approvato) accesso al mare e al lago Salinella e del mantenimento delle condizioni per il transito verso Torre Mattoni;
- il sottoscritto ha predisposto la variante in parola costituita dai seguenti elaborati scritto grafici:
 - ET.1 Relazione tecnica
 - ET Norme Tecniche di Attuazione
 - Et.3 Schema di Convenzione
 - Et.4 Attestazione esclusione VAS
 - ET.5 Screening VINCA
 - ET.6 Relazione di compatibilità paesaggistica PPTR Puglia
 - ET.7 Relazione geomorfologica ex. Art. 89 DPR 380/2001
 - EG.1 Tavola ricognitiva stato dei luoghi
 - EG.2 Stralcio elaborato PdL approvato DCC 55/99
 - EG.3 Riporto elaborato PdL allegato DCC 25/06
 - EG.4 Tavola ricognizione cessioni PdL
 - EG.5 Variante al PdL: individuazione dei percorsi esistenti e di previsione
 - EG.6.1 Percorso Lago Salinelle e mare; tratto di nuova previsione: stato dei luoghi
 - EG.6.2 Percorso Lago Salinelle e mare; tratto di nuova previsione: progetto
 - EG.6.3 Percorso Lago Salinelle e mare; tratto di nuova previsione: fotosimulazioni
 - EG.7.1 Percorso torre mattoni: stato dei luoghi
 - EG.7.2 Percorso torre mattoni: progetto
 - EG.7.3 Percorso torre mattoni: fotosimulazioni
 - EG.8 Individuazione delle aree da concedere in servitù
- pertanto oggetto della variante al PdL/1999 è esclusivamente l’ottemperanza alla Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023 pubblicata in data 10/05/2023, con cui viene intimato al Comune di Ginosa ed alla società proprietaria contro interessata *“... di consentire l’accesso al mare e al Lago Salinella e di conservare il camminamento per Torre Mattoni”* (punto 13 del dispositivo); in estrema sintesi, i giudici hanno rilevato vizi formali sull’iter procedurale che ha portato alla approvazione e convenzionamento del PdL e, di conseguenza, hanno rilevato l’esigenza di riapprovare il PdL, di integrare la convenzione urbanistica già sottoscritta e di *“ripristinare”* il collegamento (percorso) di accesso al sito di Torre Mattoni (ad ovest del villaggio) ed al Lago Salinella ed al mare (ad est del villaggio);

verificato che:

- in ottemperanza con quanto richiesto dalla Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023, la variante proposta prevede esclusivamente:
 - a. per l'accesso a Torre Mattoni: l'utilizzo del percorso esistente di proprietà della società Bluserena opportunamente valorizzato con un modesto intervento di manutenzione ordinaria con opere (percorso realizzato a seguito della DIA prot. 14212 del 24 aprile 2006; ed autorizzato con "Nulla osta" paesaggistico 14212 del 11/05/2006, ratificato dalla Soprintendenza con nota prot. 5810 del 16/06/2006);
 - b. il più articolato percorso pubblico per l'accesso al Lago Salinella ed al mare, sarebbe soddisfatto con la messa a sistema di una serie di tratti già esistenti e la realizzazione di modeste opere di collegamento; ovvero con l'utilizzo:
 - del percorso esistente realizzato a seguito della prescrizione VIA n. 264 del 14/12/2001 (mitigazioni ambientali con previsione di percorso naturalistico), opportunamente collegato (con minime opere) con l'area di proprietà pubblica (già ceduta in fregio alla strada pubblica in sede di convenzionamento del Pdl);
 - da collegarsi con un tratto del percorso esistente attualmente utilizzato dagli utenti del villaggio;
 - da collegarsi con il percorso esistente realizzato con fondi PSR 2007-2013 che corre lungo il confine di proprietà della scrivente società;
 - fino a congiungersi (in area demaniale), con il percorso già finanziato nel POR Puglia 2014-2020 denominato "Riqualificazione del Paesaggio Costiero di Marina di Ginosa";

RITENUTO di inquadrare la variante al Piano di Lottizzazione rispettivamente adottato ed approvato dal Consiglio Comunale di Ginosa con Delibera n.102 del 23 ottobre 1995 e D.C.C. n. 55 del 30 agosto 1999 per ottemperanza alla Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023, nella fattispecie all'articolo 7 "*Registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS*", co. **7.2 lett. a)VII** del RR n.18/2013 e smi in quanto trattasi di "**modifiche ai piani urbanistici comunali attuativi che non comportano variazioni al perimetro delle zone territoriali omogenee o dei contesti territoriali, o alle relative destinazioni d'uso ammesse, non prevedono incremento degli indici di fabbricabilità, delle altezze massime consentite o dei rapporti di copertura (o dei corrispondenti parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale), e non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;**"

ATTESTA

che per la variante al Piano di Lottizzazione rispettivamente adottato ed approvato dal Consiglio Comunale di Ginosa con Delibera n.102 del 23 ottobre 1995 e D.C.C. n. 55 del 30 agosto 1999 per ottemperanza alla Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023 in oggetto, **sussistono le condizioni di esclusione dalle procedure di VAS, giusto art. 7, comma 2 lett. a)VII del R.R. n. 18/2013.**

Bari, 09.01.2024

arch. Nicola Ferdinando Fuzio