



Prot. 32722 (interno)

Del 27/09/2024

**Oggetto: Piano di lottizzazione comparto n. 8 (già C.5.3) – relazione alla deliberazione di adozione**

Con riferimento all'oggetto ed a corredo della proposta di deliberazione di adozione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, si relazione quanto segue.

In data **31/07/2024** al **protocollo 25801** rubricato al n. **79/2024** del registro delle pratiche edilizie, è stato depositato il piano di lottizzazione di iniziativa privata per il comparto n. 8 (già C.5.3) in Marina di Ginosa (TA) a firma dei tecnici Ing. Paolo Magrini, Ing. Salvatore D'Alonzo, Ing. Mario Mele e Geom. Venturino Giannico e Geom. Cosimo Di Tinco.

Il piano di lottizzazione oggetto della presente, è stato firmato dalle ditte proprietarie che costituiscono il 79,505% degli aventi titolo, rilevando pertanto la previsione ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 22 del 19/07/2006 che richiama l'articolo 16, comma 1, lett. b), della L.R. 20/2001 e s.m.i. il quale prevede che [...]i PUE possono essere redatti e proposti dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione [...].

Il piano si compone dei seguenti elaborati scrittografici:

- Tavola 1 – Stralcio di PRG, Stralcio di mappa catastale, CTR, Stralcio aerofotogrammetrico, Sovrapposizione Tav. 21 di PRG con aerofotogrammetria scala 1:5000, 1:4000, 1:2000;
- Tavola 2 – Vincolistica Scala 1:1000;
- Tavola 3 – Sovrapposizione planimetria quotata su catastale - Scala 1:1000;
- Tavola 4 – Planimetria quotata dati tecnici di piano – Scala 1:500;
- Tavola 5 – Planovolumetrico – Scala 1:500;
- Tavola 6 – Profili stradali – Scala 1:200;
- Tavola 7a – Schemi tipologici – Sezioni – Prospetti – Scala 1:200;
- Tavola 7b – Schemi tipologici – Sezioni – Prospetti – Scala 1:200;
- Tavola 8a – Schemi di urbanizzazione – Planimetrie – Scala 1:1000;
- Tavola 8b – Schemi di urbanizzazione – Planimetrie – Scala 1:1000;
- Tavola 9 – Schemi di urbanizzazione – Profili – Scala 1:50 – 1:500;
- Tavola 10 – Schemi di urbanizzazione – Particolari – Scala 1:10 – 1:25 – 1:50 – 1:100;
- Tavola 11 – Documentazione fotografica;
- Tavola 12 – Viste Prospettiche;
- Tavola 13 – Percorsi promiscui pedonali e ciclabili - Scala 1:5000;
- Fascicolo "A" – Relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano di lottizzazione;
- Fascicolo "B" – Norme tecniche di attuazione;
- Fascicolo "C" – Schema di convenzione urbanistica;
- Fascicolo "D" piano perequativo di ripartizione utile e oneri (BURP n. 35 del 20/02/1990);
- Fascicolo "E" – Relazione sulle spese necessarie alla esecuzione delle opere urbanizzative a carico dei privati;
- Fascicolo "F" – Relazione di compatibilità paesaggistica;
- Fascicolo "G" – Relazione geologica;
- Fascicolo "H" – Rapporto preliminare della valutazione ambientale strategica;

Il piano di lottizzazione in esame è la rielaborazione di un precedente P. di L. depositato al prot. 10655 del 04/04/2011 già adottato con D.C.C. n. 26 del 29/04/2011 e per il quale furono acquisiti i seguenti pareri e autorizzazioni:

- Parere di non assoggettabilità a VAS rilasciato dalla Regione Puglia Ufficio VAS con D.D. n. 87 del 03/05/2012;
- Parere favorevole rilasciato dal Coordinamento Strutture Tecniche Provinciali-Servizio Lavori Pubblici Regione Puglia prot. 81387 del 05/09/2013 nell'ambito del procedimento ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- Parere paesaggistico favorevole con prescrizioni espresso con DGR 2575 del 30/11/2012 reso ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P e successivo parere parzialmente modificativo del precedente di cui alla DGR n. 1798 del 01/10/2013;
- Determina dirigenziale n. 365 del 14/10/2015 Settore Ecologia della Regione Puglia, di non attivazione di procedura di valutazione appropriata;

Tuttavia, agli atti non risulta che nessun parere di merito fu espresso dall'Autorità di Bacino della Puglia (oggi Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appenino Meridionale), in quanto all'epoca della prima richiesta, l'intero comparto rientrava in area ad "alta pericolosità idraulica" ai sensi della NTA del PAI così come perimettrata dall'Autorità di Bacino della Puglia con disposizione n. 27 del 06/10/2014 successivamente condivisa con Delibera di Giunta Comunale n. 25 del 14/02/2017;

Successivamente, con Decreto del segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appenino meridionale n. 734 del 15/12/2020, l'area in esame veniva declassificata in area perimettrata a "bassa pericolosità" approvata in via definitiva con Decreto del Segretario Generale n. 1213 del 03/12/2021, e disciplinata dall'art. 9 delle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico Puglia (PAI) adottate con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia (AdB, 30/11/2005, n. 39);

In tale data, con l'ormai entrata in vigore del P.P.T.R., approvato con DGR n. 176 del 16/02/2015 che sanciva tra l'altro, l'apposizione sull'area di intervento, della perimetrazione c.d. degli "ulteriori contesti paesaggistici" in particolare con la delimitazione dell'area di rispetto dai boschi e macchie, veniva pregiudicata una porzione di comparto così come elaborato all'epoca della prima presentazione. A seguito di detta nuova perimetrazione si è resa necessaria, da parte dei tecnici redattori, una integrale rivisitazione del Piano, così come ad oggi risulta depositato, nel rispetto della nuova vincolistica imposta dal PPTR approvato nonché dalle modifiche al Piano di Assetto Idrogeologico.

#### **Finalità, caratteristiche e descrizione sintetica del piano**

La finalità del piano oggetto di studio è di realizzare nuovi quartieri costituiti da una serie di lotti privati con fabbricati isolati e allineati lungo i fronti stradali, aventi destinazione prevalentemente residenziale e secondo la disposizione della L.R. 11/99 e s.m.i., anche di tipo turistico – individuando nello specifico le tipologie di attività ricettive consone con la globalità del territorio.

#### **Inquadramento del piano all'interno della strumentazione urbanistica**

Attualmente il quadro della strumentazione urbanistica del Comune di Ginosa è il seguente:

- Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1606 del 05/11/2001, pubblicata sul B.U.R.P. n. 2 del 08/01/2002 e sulla G.U.R.I. n. 296 del 21/12/2001 e successivamente riapprovato parzialmente con DGR del 22 luglio 2021, n. 1212 (detta riapprovazione non ha interessato le aree di espansione);

L'area oggetto di studio è individuata dall'attuale strumento di governo del territorio, all'interno della zona omogenea "C5" ossia "zona di espansione a carattere turistico residenziale", disciplinata dall'art. 22 delle NTA del suddetto Piano Regolatore, il quale prescrive per dette aree la realizzazione di residenze a prevalente carattere turistico, attrezzature sportive, servizi, attrezzature ricettive con esclusione di qualsiasi attività inquinante o molesta o comunque non in carattere con la destinazione di zona. Dette zone su attuano mediante piani di intervento urbanistico unitario (PP o PL) esterni ai compatti urbanistici individuati dal PRG o PPA.

Per la zona C5 valgono i seguenti indici:

**Per le strutture residenziali:**

- Ift: 0,6 mc/mq
- Iff: 1,2 mc/mq
- Rc: 20%
- Hmax: 8,00 ml
- Np: 2 + seminterrato
- Lotto minimo: 600,00 mq

**Per le strutture alberghiere:**

- Iff: 1,0 mc/mq
- Rc: 30%
- Hmax: 12,00 ml
- Lotto minimo: 1000,00 mq

**Per le zone C5 sono inoltre da osservarsi le seguenti norme:**

**Distanza dalla Strada (Ds):**

- per le strade con  $L < 7$  = ml. 5,00
- per le strade ml. 7,00  $< L <$  ml 15,00 = ml. 7,50
- per le strade con  $L >$  ml. 15,00 = ml. 10,00

**Distanza dal confine (Dc)**

- Minimo 1/2 dell'altezza dei fabbricati prospicienti e comunque non inferiore a ml. 5,00;

**Distanza tra fabbricati (Df)**

- Minimo la semisomma delle altezze degli edifici prospicienti e comunque non inferiore a m. 10,00;

Per quanto riguarda le dimensioni in estensione del comparto C.5.3 né la relazione al PRG, né le sue stesse Norme Tecniche di Attuazione riportano tale dato, pertanto, dovrà far fede il rilievo condotto dai professionisti nella redazione dello stesso Piano Attuativo.

Le aree da destinare a standards nell'ambito dei P.L. sono prioritariamente quelle localizzate nelle tavole di PRG. Qualora tali aree, non dovessero soddisfare la quantità minima prescritta di 18mq/ab (ove 60 mc = 1 ab) è fatto obbligo di reperire nell'ambito del comparto le ulteriori aree da destinare a standards.

Gli spazi pubblici (parcheggi e aree a verde) di previsione, pur non conservando l'ubicazione del Piano Regolatore sono stati adattati alla subentrata vincolistica del PPTR, così come anche la viabilità che è stata adeguata sia alle preesistenze dell'edificato sia ai subentrati vincoli imposti, laddove sussisteva un principio di incompatibilità. Pertanto sono state fatte salve sia le quantità minime previste dallo strumento urbanistico generale sia quelle dettate dal DM 1444/68 e s.m.i..

**Riferimenti catastali delle proprietà oggetto di lottizzazione**

Le particelle interessate dal piano di lottizzazione, sono esaustivamente elencate nell'allegata relazione tecnica "Fascicolo A".

**Dati tecnici di piano e verifica degli standards**

Dalle verifiche metriche risultanti dagli elaborati allegati al Piano di Lottizzazione (Fascicolo "A" Relazione illustrativa e Tavola 4 – Planimetria Quotata Dati tecnici di piano), emerge che la superficie territoriale complessiva del comparto è pari a **mq. 78.734,19** di cui **mq. 18.746,40** caratterizzata da edificato esistente, ne consegue che la superficie netta esprimente nuova volumetria è pari a **mq. 59.987,79**. La norma citata all'art. 22 delle NTA del PRG, in merito alla determinazione delle aree per standards, relativamente ai casi di lotti con edificazione preesistente, sancisce che [...] non potrà comportare l'esclusione di tali volumetrie dalla valutazione dei fabbisogni di aree per standards da reperire ai sensi del D.M. 1444/68 [...]. La superficie di previsione individuata per aree a standards urbanistici (verde pubblico e parcheggi) è complessivamente pari a **mq. 14.539,54** ed è suddivisa come di seguito:

AREE PER STANDARDS	
Verde pubblico attrezzato	Mq. 12.361,19
Parcheggi pubblici	Mq. 2.178,35
<b>Totale aree a standards</b>	<b>Mq. 14.539,54</b>

La volumetria complessiva prevista in piano è così costituita:

VOLUMETRIE DI PIANO	
Volumetria Preesistenze	mc. 11.965,90
Nuova volumetria di comparto	mc. 35.993,06
<b>Totale volumetria di comparto</b>	<b>mc. 47.958,96</b>

Gli abitanti insediabili, determinabili rapportandoli al volume di 60 mc/ab, risultano nel comparto oggetto di lottizzazione pari a **799,05**. Pertanto, dalla verifica degli standards emerge che, a fronte di una superficie minima da garantire attraverso l'applicazione del DM 1444/68 pari a **mq. 14.387,89**, il piano produce una superficie complessiva pari a **14.539,54**, producendo pertanto uno standard pro-capite di **18,19 mq/ab**.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene verificata la previsione delle aree a standard prescritte di **18/mq/ab (ove 60 mc = 1 ab.)**. Tuttavia, si prende atto e si rappresenta che nel piano è stata variata la previsione localizzativa delle urbanizzazioni secondarie previste in Tav. 21 del PRG a causa di "interferenze" oggettive dovute a preesistenze edificatorie sanate (ex L. 47/85 e successive) e imposizione di vincoli paesaggistici ai sensi del PPTR vigente.

Le aree a standards (verde pubblico e parcheggi) sono state coerentemente localizzate e disposte nel piano, in particolare le aree VP (1) e VP (2) sono state collocate in adiacenza al Viale Trieste, costituendo una fascia "filtro" predisposta a salvaguardia dell'area pinetata che fronteggia il comparto. Le restanti aree rappresentano piste promiscue pedonali e ciclabili e sono distribuite all'interno del comparto, come rappresentate nella Tav. 4 – Planimetria Quotata;

#### Verifica parametri edilizi ed urbanistici

Il seguente prospetto riporta l'esito formale della verifica del rispetto di tutti i parametri edilizi ed urbanistici previsti dalla proposta di piano rispetto ai limiti di cui allo strumento urbanistico vigente per la zona C.5 di Marina di Ginosa:

#### Residenziale:

Parametro	Da P.R.G. art. 22	Di Progetto
Ift	0,6 mc/mq	0,6 mc/mq
Iff	1,2 mc/mq	1,048 mc/mq
Rapporto di copertura	20%	20%
Altezza Max	mt. 8,00	max mt. 7,60
Numero di piani	2 + seminterrato	Piano Terra + 1° Piano
Distanza tra fabbricati	(H1+H2)x0,5 Minimo mt. 10,00	mt. 10,00 o maggiore
Distanza dai confini	Minimo H ½ dei fabbricati prospicienti; Minimo mt. 5,00	mt. 5,00
Distanza da strade	per le strade con L < 7 = ml. 5,00 per le strade ml. 7,00 < L < ml 15,00 = ml. 7,50 per le strade con L > ml. 15,00 = ml. 10,00	mt. 7,50
Parcheggio privato	1,00 mq/10,00 mc.	Non verificato – Si prescrive quanto riportato nelle NTA del PRG 1 mq/10 mc da reperire nelle aree

		libere dei lotti
Recinzioni	H= ml. 2,00 con ml. 1,00 a giorno	Non verificato – si prescrive quanto riportato nelle NTA del PRG H= ml. 2,00 con ml. 1,00 a giorno

### Alberghiero:

Parametro	Da P.R.G. art. 22	Di Progetto
Ift	1 mc/mq	1 mc/mq
Rapporto di copertura	30%	30%
Altezza Max	mt. 12,00	mt. 10,50 rif. Fasc. "B" NTA
Lotto minimo	mq. 1000,00	mq. 1000,00

Si accoglie l'assetto urbanistico conferito al Piano de quo, ritenendo valide le motivazioni riportate a pag. 12 del Fascicolo "A" *relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano di lottizzazione*, circa la necessità, per la presenza di preesistenze edificatorie – riportato anche nella Tav. 1 – di modificare in parte il tracciato stradale dettato dalle previsioni di P.R.G. – conformemente a quanto dettato dall'art. 17, 2° capoverso delle NTA del PRG. A tal fine, le preesistenze edificatorie esterne al comparto in oggetto, costituiscono vincolo insormontabile al regolare percorso viario previsto in sede di PRG. Nello specifico i vincoli numerati 1,2,3 (cabina enel, fabbricato residenziale, campo sportivo) nel Fascicolo "A", impediscono di collocare come unico rettilineo la prima strada parallela a Viale Trieste (denominata in piano Viale Trieste II) in particolare il vincolo n. 3 impedisce il collegamento tra Via Catanzaro e la strada di previsione di PRG sul ricoprimento del Colatore della Mezzana Occidentale. I vincoli numerati con 4,5,6 (fabbricati residenziali) impediscono di collocare correttamente la seconda strada parallela a Viale Trieste e che in piano è stata denominata Viale Trieste III.

Si accoglie inoltre, la modifica della previsione di viabilità ad di sopra ed in ricoprimento del "Colatore della Mezzana Occidentale" poiché tale previsione non può essere considerata realistica alla luce dell'inserimento dello stesso all'interno della rete idraulica con la funzione di smaltimento delle acque superficiali, così come individuato in ultimo con apposito studio idrologico, dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale con decreto n. 734/2020.

La modifica dell'assetto vincolistico subentrata con l'approvazione del PPTR determina, altresì, la modifica del previsto prolungamento della Via Imola che dovrà interrompersi in 1^ parallela a Viale Trieste, quest'ultima traslata esternamente all'area vincolata.

Per quanto riguarda l'assetto viario, si richama l'art. 9, 2° capoverso delle NTA del PRG che sancisce [...] *i nuovi tracciati previsti dal PRG hanno valore di massima ai fini della realizzazione dei progetti esecutivi [...] e il già citato art. 17, 2° capoverso che recita [...] Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicate nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante fino alla redazione di piani particolareggiati o ai relativi progetti esecutivi che potranno apportare i necessari adeguamenti tecnici ed eventualmente modificarne il tracciato e la sezione [...] le menzionate modifiche di tracciato dovranno essere approvate dal Consiglio Comunale in attuazione dell'art. 12 c. 3 lett. b) e c) della L.R. 20/2001.*

Alla luce di quanto sopra, si prende atto e si accolgono in toto le previsioni progettuali meglio descritte a pagina 14 del Fascicolo "A" – Relazione tecnica illustrativa dei criteri di impostazione del piano di lottizzazione e graficamente rappresentate all'interno delle Tavole 8A e 8B – Schemi di urbanizzazione.

Si rileva che all'interno delle tavole 7A e 7B "Schemi Tipologici" sono state ben evidenziate e rappresentate le tipologie edilizie da utilizzare e che le stesse sono prescrittive e vincolanti, come si prende atto dal Fascicolo "B" Norme Tecniche di Piano [...] *I tipi edilizi riportati nei grafici di progetto hanno carattere prescrittivo per quanto concerne la loro individuazione e localizzazione nell'ambito dei lotti edificatori (Tav. n. 4); sono altresì vincolanti le altezze massime ed i limiti di massima estensione degli edifici lungo le strade di Piano. Le tipologie edilizie, riportate in Tav. n. 7, assumono valore di riferimento cogente in quanto le stesse, per ogni singola misura di lati esterni riportata potrà avere incrementi e/o decrementi dell'ordine del 30% e mantenere pertanto l'impianto edilizio studiato [...]*

Si prende atto, inoltre, che il Piano è corredata da apposito sviluppo planovolumetrico rappresentato nella Tavola 5, pertanto si potrà procedere alle dichiarazioni esplicite di cui all'art. 1 comma 6 lett. c) della L. 443/2001 e s.m.i., da richiamarsi nelle delibere di approvazione del Piano.

### **Rapporti dell'intervento con il PPTR e i vincoli paesaggistici**

Per quanto attiene al rapporto tra il programma costruttivo in parola e gli strumenti di pianificazione territoriale, va evidenziato che con DGR delibera n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 39 del 23.03.2015, la Regione Puglia approvava il Piano Paesaggistico Territoriale Tematico ai sensi degli artt. 135 e 143 del Codice, con specifiche funzioni di piano territoriale ai sensi dell'art. 1 della L.R.7 ottobre 2009, n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica".

Esaminando la Tavola n. 2 – Vincolistica - ai sensi del suddetto piano, l'area in progetto è gravata dalla seguente vincolistica:

- **Tav. 6.3.1 – Componenti Culturali e Insediative – BP immobili e aree di notevole interesse pubblico;**
- **Tav. 6.2.1 – Componenti Botanico Vegetazionali – Aree di rispetto dai boschi;**

Per quanto sopra, l'approvazione definitiva del piano è subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.lgs. 42/2004 e art. 90 delle NTA del PPTR.

### **Rapporti dell'intervento con il vincolo idrogeologico**

L'intervento in progetto non ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 e R.D. 1126/26 e successivi regolamento regionale n. 9 del 11/03/2015.

### **Rapporti dell'intervento con vincoli di altra natura**

A seguito della Delibera del Segretario Generale n. 734 del 15/12/2020 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale con, l'area in esame con apposito studio idrologico è stata individuata in "area a bassa pericolosità idraulica" e assoggettata per tanto all'acquisizione del parere di compatibilità idraulica rilasciato dall'apposito Ente, previa acquisizione della Relazione di verifica e compatibilità idraulica a firma di tecnico abilitato, agli atti attualmente mancante.

### **Quote compensative**

Il progetto di lottizzazione di che trattasi, ha effettuato l'equo riparto degli utili ed oneri tra tutti i proprietari lottizzanti in applicazione del regime del comparto di cui all'art. 15 della L.R. 12/02/1979 n. 6 e s.m.i., ciò è riscontrabile nel Fascicolo "D" allegato agli atti della pratica.

### **Schema di convenzione**

Lo schema di convenzione urbanistica proposto come da elaborato Fascicolo "C" risulta in linea con le convenzioni urbanistiche già stipulate da questo Ente per i precedenti piani attuativi. Tuttavia, per l'avvenuto subentro della nuova normativa relativa all'esecuzione delle opere pubbliche, lo schema di convenzione, laddove all'art. 5 stabilisce l'obbligo per i lottizzanti riuniti in consorzio di eseguire le urbanizzazioni primarie all'interno del comparto, si dovrà precisare che, ai fini della messa in appalto delle suddette opere di urbanizzazione, si farà esplicito riferimento all'applicazione del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

Per quanto sopra relazionato motivato ed esposto, si **esprime parere favorevole** all'adozione del Piano di Lottizzazione di che trattasi.

Dalla residenza Municipale, 27/09/2024

### **IL RESPONSABILE X SETTORE**

Area Pianificazione ed Edilizia

Arch. Antonio GALLITELLI

