

Comune di Ginosa

Provincia di Taranto

VARIAZIONE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 32 P.LLA. 2975 Sub. 1 e 2

(ai sensi dell'art. 12 comma 3-bis, lett. c) della L.R. 20/2001 e s.m.i.)

RELAZIONE TECNICA GIUSTIFICATIVA

Committenti e Proprietari: **IM.A.C. DI SIGNORELLI SANTE & C. - S.N.C. e SIGNOREDIL S.R.L.**

Tecnico incaricato: **Geom. Cristian COLAPINTO**

Ginosa, 02.07.2025

1.PREMESSA

A seguito di incarico ricevuto dalla IM.A.C. DI SIGNORELLI SANTE & C. - S.N.C. () con sede in ALTAMURA (BA) in via Carpentino n.1201 e dalla SIGNOREDIL S.R.L. (CF 05090990721) con sede in ALTAMURA (BA) in via Torino n.19, rispettivamente rappresentate dai Sig.ri SIGNORELLI Sante nato ad () e SIGNORELLA Pasquale () comproprietarie ognuna per le proprie quote dell'immobile sito in Ginosa (TA) in via G. Matteotti n.135, censito nel N.C.E.U. del Comune di Ginosa al Fg. 32 P.IIa. 2975, subalterni 1 e 2, ex Consorzio Agrario, attività dismessa intorno al 2004/2005:

il sottoscritto Geom. Cristian COLAPINTO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Taranto con posizione n. 1758 e studio tecnico in Ginosa (TA) alla Via Cacciatori n.40, è a relazionare quanto segue in merito all'istanza di variazione del fabbricato cui sopra, richiedendo l'attivazione delle procedure di cui ai all'art. 12 comma 3-bis, lett. c) della L.R. 20/2001 e s.m.i..

Il fabbricato censito con la particella 2975 del foglio di mappa catastale 32 del Comune di Ginosa risulta individuato nel vigente PRG come di seguito:

- tipizzato graficamente sulla Tavola 11 del PRG "Ginosa Città: situazioni delle urbanizzazioni secondarie" come area a standard, e nella stessa Tavola quantificato nell'Elenco attrezzature esistenti Ginosa paese, tra le "Attrezzature Pubbliche", con il numero 13 "Ufficio Ispettorato Agrario mq. 120";
- tipizzato graficamente sulla Tavola 19 del PRG come standard per "Attrezzature di Interesse Comune" ed individuato con la sigla di Zona "AI" normata dall'articolo 16 delle NTA del PRG;
- nella Tavola "Dati Statistici e Calcolo del Fabbisogno" riportato nella Tabella N.26/2 (Ginosa paese) lo standard è identificato con il numero 6 "Ufficio Ispett. Agrario" e quantificato con superficie reale di 120 mq;

dalla lettura dei dati numerici dello standard de quo determinato in 120 metri quadrati si è riscontrata una discrasia con la tipizzazione grafica nelle Tavole 11 e 19 del PRG che ha individuato una superficie di 620 metri quadrati invece dei 120 metri quadrati di standard determinato dal PRG, per tale motivo i chiede la rettifica del PRG per errore materiale di tipizzazione di Zona AI "Attrezzature di Interesse Comune", chiedendo l'attivazione delle procedure di cui ai all'art. 12 comma 3-bis, lett. c) della L.R. 20/2001 e s.m.i. di variazione al Piano Regolatore Generale dell'immobile censito nel N.C.E.U. al Fg. 32 P.IIa. 2975, subalterni 1 e 2, che per mero errore materiale è stato interamente tipizzato come Zona AI del vigente PRG in luogo dei 120 metri quadrati reali quantificati dal PRG per lo standard de quo.

2. ANALISI GENERALE DEL SITO

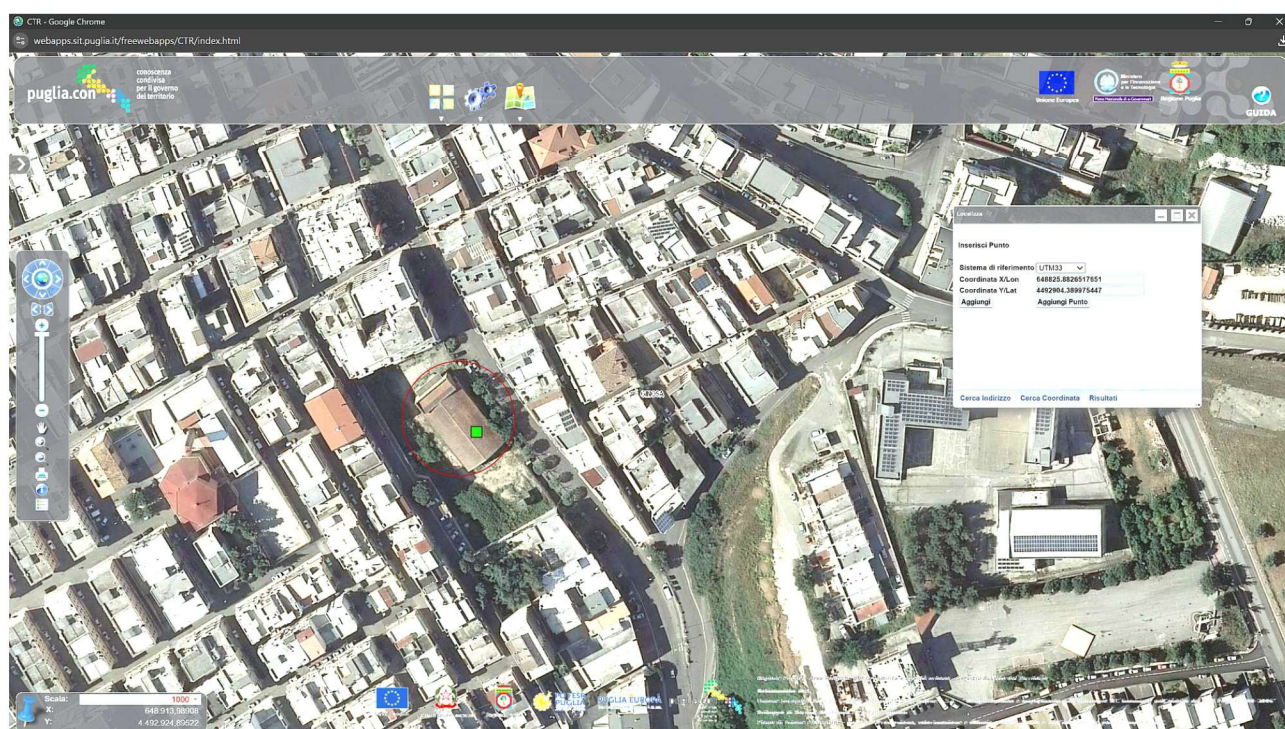
2.1. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Il territorio comunale di Ginosa si estende per circa 187 Km² al confine con la Regione Basilicata e comprende una zona collinare interna ed una zona pianeggiante che affaccia sul mare Ionio con un fronte di circa sei chilometri e confine ad est con il Comune di Castellaneta, ad ovest con la provincia di Matera e a nord con l'agro di Laterza. Il comune di Ginosa è interessato da due insediamenti urbani, uno nella zona collinare a monte che svolge il ruolo di capoluogo (Ginosa Centro) e l'altro sulla costa (Ginosa Marina).

L'immobile di proprietà della IM.A.C. DI SIGNORELLI SANTE & C. - S.N.C. e dalla SIGNOREDIL S.R.L., oggetto della presente relazione e ubicato nel territorio di Ginosa alla Via G. Matteotti n.135 e censito al N.C.E.U. del Comune di Ginosa al Fg. 32 P.IIa. 2975, subalterni 1 e 2 come rappresentati in tabella:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Reddito
F	IM.A.C. DI SIGNORELLI SANTE & C. S.N.C. Proprietà per 3/4	Ginosa (TA) Via G. Matteotti n.135	32	2975	1	Cat C/2	01	571 mq	Euro: 1.386,02
	SIGNOREDIL S.R.L. Proprietà per 1/4	Ginosa (TA) Via G. Matteotti n.135	32	2975	2	Cat A/4	02	4,5 vani (sup. 88 mq)	Euro: 232,41

stabile che costituiva l'ex Consorzio Agrario, ormai dismesso dal 2004/2005.



SIT Puglia CTR -stralcio con coordinate-

La Regione Puglia è dotata di un Sistema Informativo Territoriale dal quale è possibile estrarre la Carta Tecnica Regionale prodotta in scala 1:5000; il foglio nel quale ricade l'immobile in esame è il n. 492024, le coordinate, secondo il sistema UTM33, sono, Coordinata X/Lon. 648825.8826517651, Coordinata Y/Lat. 4492904.389975447.

Il fabbricato censito con la p.lla 2975 è stato costruito negli anni 40 del 1900, è sorto come "Consorzio Agrario" dopo il regio decreto legge del 5 settembre 1938 e la legge del 2 febbraio 1939 che istituì i consorzi agrari provinciali. E' costituito da unico corpo di fabbrica con struttura portante mista, in conci di tufo e c.a., e precisamente il locale a piano terra, sub. 1, per la maggior superficie è destinato a deposito/magazzino, con copertura costituita da volta in c.a. e laterizio, vi è una zona riservata allo stoccaggio di antiparassitari ed il resto del locale per il deposito di prodotti, scorte, concimi, sementi antiparassitari, attrezzature e quant'altro necessario all'attività produttiva agricola ai fini della commercializzazione ad operatori del settore; nella restante superficie del piano terra, con copertura in solai in latero-cemento, vi sono due piccoli uffici; al primo piano con copertura in solai in latero-cemento, sub. 2, accessibile per mezzo di un vano scale, è presente l'abitazione del custode del consorzio agrario. Non vi è mai stato l'Ufficio dell'Ispettorato Agrario in tale immobile o nella città di Ginosa per quello che è emerso da ricerche effettuate.

Il fabbricato ha superficie totale coperta di 631,57 mq superiore allo standard del quo pari a 120 mq.

2.2. IL RILIEVO TOPOGRAFICO

Scopo del rilievo è stato quello di accertare l'esatta consistenza dell'area in oggetto. Pertanto, si è provveduto a riportare in mappa tutte le misure planimetriche dell'immobile in oggetto.

Tale individuazione è stata eseguita per mezzo di rilievo strumentale celerimetrico, coadiuvato da quello manuale diretto, atto alla verifica dello stato dei luoghi ed al riscontro di eventuali discordanze tra stato reale rilevato e quanto riportato in mappa e nelle Tavole grafiche di PRG al solo scopo di rendere la variante allo strumento urbanistico precisa e rispondente allo stato dei luoghi.

Il rilievo topografico ha interessato la particella 2975 per i soli subalterni 1 e 2 che costituiscono il fabbricato della superficie di circa 631,57 mq, totalmente tipizzato dal PRG come Zona "AI" standard per "Attrezzature di Interesse Comune", ed è stato eseguito tramite l'utilizzo di stazione totale Zeiss Elta R55 con precisione di 5" per la misura angolare e distanziometro con precisione di 3mm + 2ppm, ed utilizzo di rotella metrica per le misure dei punti inaccessibili dalle due stazioni celerimetriche di rilievo.

VIA 2 GIUGNO

100

101

102

103

104

200

201

202

203

P.lla 2975 sub. 1 e 2
sup. 631,57mq

29,18

5,55

16,07

5,56

18,59

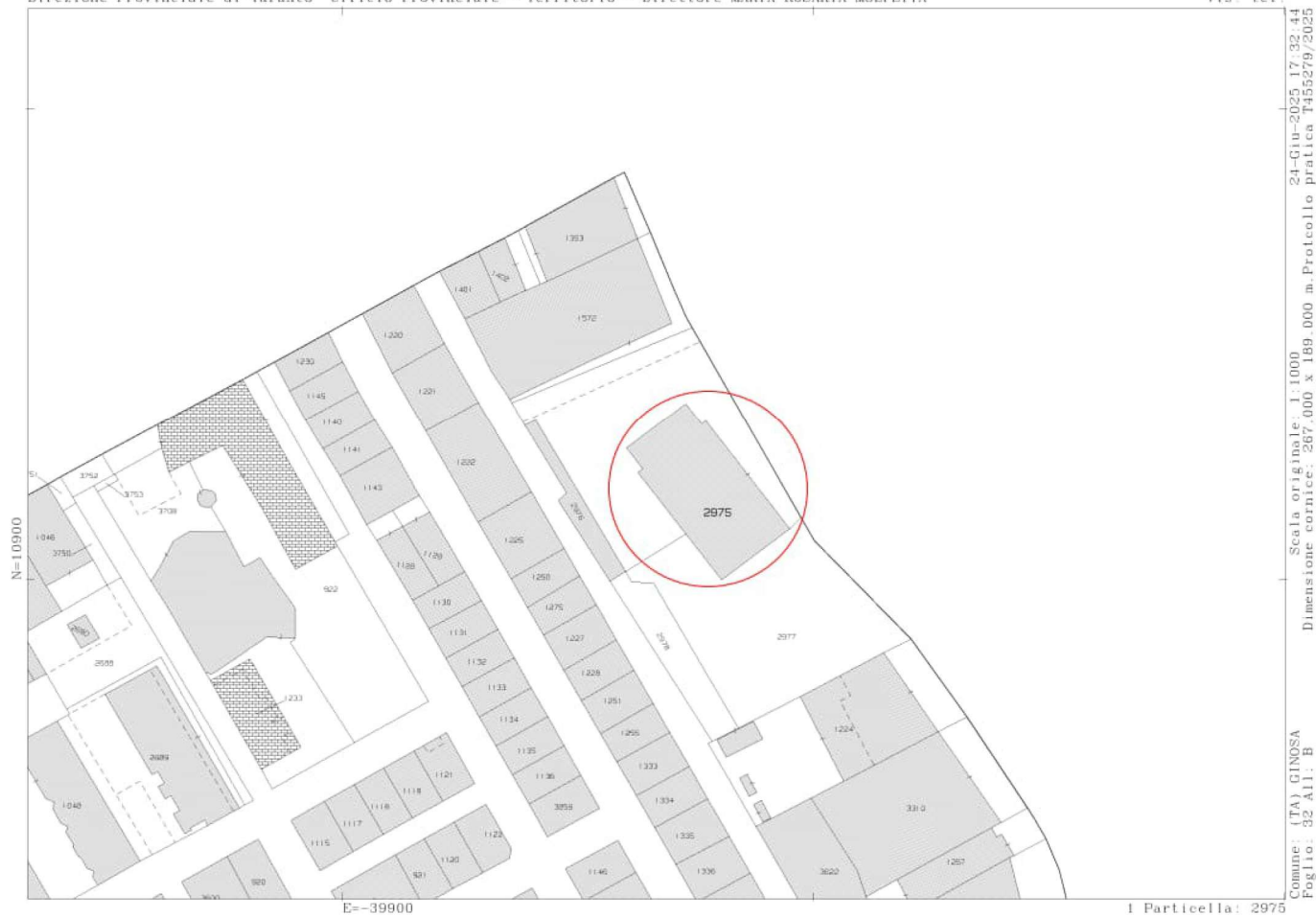
VIA G. MATTEOTTI

Planimetria dei luoghi con schema del rilievo del fabbricato, quote e superficie

Le fasi operative sono state le seguenti:

- individuazione sulla mappa catastale dei punti stabili di riferimento, spigoli di fabbricato, presenti nei luoghi e necessari per la esecuzione del rilievo del fabbricato in oggetto e di punti di riferimento, recinzione, per posizionare quanto rilevato rispetto all'intorno;

Scopo del rilievo è quello di determinare la consistenza del fabbricato censito con la p.lla 2975 all'interno del quale vi è lo standard di Zona AI "Attrezzature di Interesse Comune" della superficie di 120 mq.



Estratto della mappa catastale

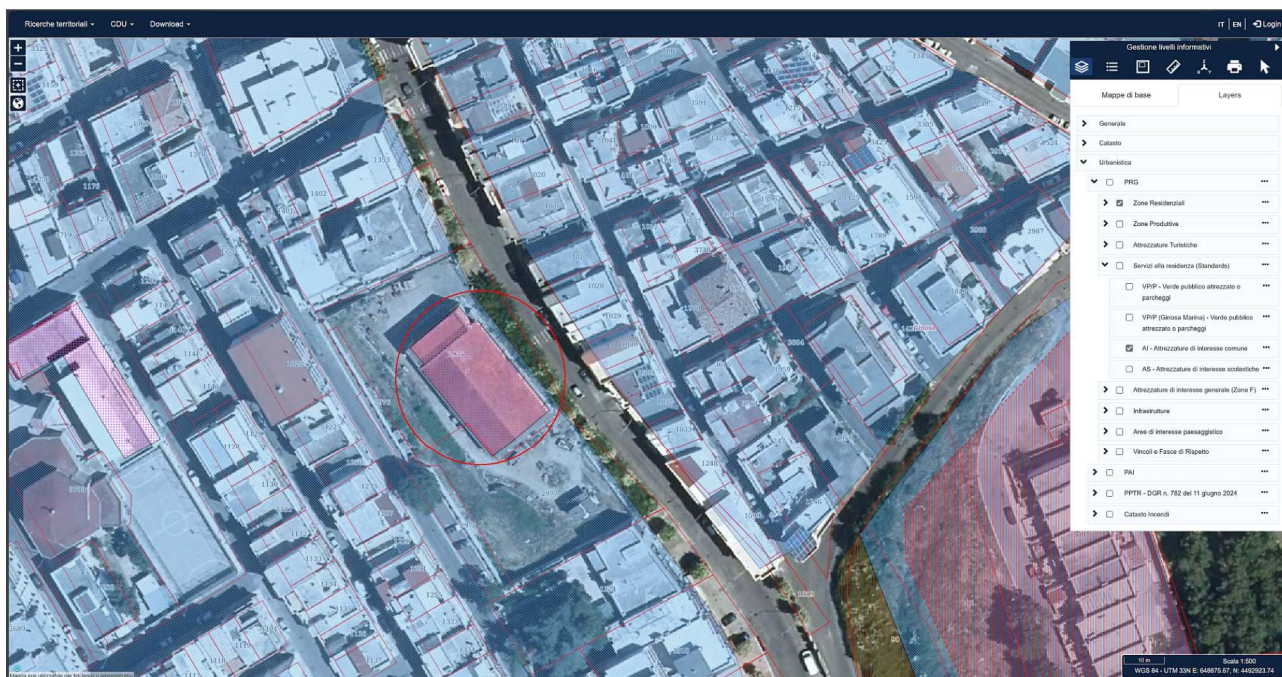
3. ANALISI URBANISTICA

3.1. IL CONTESTO RISPETTO AL PRG VIGENTE

L'immobile oggetto della presente relazione è interamente compreso nel territorio comunale di Ginosa.

Ad esso si accede percorrendo via G. Matteotti ed è posto al civico n. 135.

Il fabbricato, prospiciente la suddetta Via, è ricompreso all'interno delle zone residenziali urbane esistenti e di completamento ZTO "B3", e ricade all'interno di un più ampio lotto edificabile sempre di proprietà della IM.A.C. DI SIGNORELLI SANTE & C. - S.N.C. e dalla SIGNOREDIL S.R.L..



Webgis Ginosa -Satellitare con sovrapposizione del PRG e tipizzazione del fabbricato a standard zona "AI"

Il fabbricato in oggetto, tipizzato con lo standard di Zona AI "Attrezzature di Interesse Comune", di cui all'art. 16 comma 3 delle NTA del Piano Regolatore Generale, e ricadente in ZTO "B3" che comprende le aree urbane quasi completamente edificate e dotate di opere di urbanizzazione.

In tali zone AI "Attrezzature di Interesse Comune" sono consentite le seguenti destinazioni:

- Partecipative;
- Amministrative;
- Culturali;
- Sociali;
- associative;
- Sanitarie;
- Assistenziali;
- Ricreative;
- Commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio);

le attrezzature ricreative, culturali, associative e commerciali è ammessa la concessione temporanea di diritto di superficie anche a privati che costruiscano l'edificio a proprie spese sua area pubblica secondo le esigenze comunali e ne assumano la gestione del servizio nel rispetto dei fini sociali per 90 anni trascorsi i quali il fabbricato entra in piena proprietà del comune cessando qualsiasi obbligo nei confronti del concessionario.

Indici e parametri di zona AI:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq;

- Altezza massima consentita = 10 ml;
- Rapporto di copertura = 50%;
- Area per parcheggi = 1 mq x 5 mc.

Lo standard di Zona AI “Attrezzature di Interesse Comune”, tipizzato graficamente nella cartografia del PRG sia nella Tavola 19 che nella Tavola 11 “Ginosa Città: situazioni delle urbanizzazioni secondarie” come area a standard ed individuato nell’Elenco attrezzature esistenti Ginosa paese, tra le “Attrezzature Pubbliche”, con il numero 13, “Ufficio Ispettorato Agrario mq. 120”; ed ancora nella Tavola “Dati Statistici e Calcolo del Fabbisogno” riportato nella Tabella N.26/2 (Ginosa paese) lo standard è identificato con il numero 6 “Ufficio Ispett. Agrario” e quantificato con superficie reale di 120 mq.

La quantificazione in 120 mq dello standard de quo è incontrovertibile dalla disamina degli atti del PRG, è quindi palese che la discrasia tra il dato numerico della superficie a standard e la sua tipizzazione grafica sulle tavole di PRG è dovuta a mero errore materiale commesso in fase di redazione del piano.

3.2. IL CONTESTO E LA NUOVA PIANIFICAZIONE TEMATICA SOVRACOMUNALE: P.P.T.R. e P.A.I.

Dall’analisi del regime vincolistico dell’area in progetto, con particolare riferimento a quelli di natura paesaggistica di cui al D.lgs. 42/2004 e L.R. 7 ottobre 2009, n. 20 “Norme per la pianificazione paesaggistica”, e idraulica, di cui Piano Stralcio del Piano di Bacino, ai sensi dall’articolo 17 comma 6 ter della Legge 18 maggio 1989, n. 183 e s.m.i. di competenza dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale, si evince che l’area in esame è interessata da:

- per quanto al PPTR Puglia il fabbricato in esame non è interessato da nessun vincolo paesaggistico o ulteriore contesto;
- per quanto al Piano Stralcio del Piano di Bacino, ai sensi dall’articolo 17 comma 6 ter della Legge 18 maggio 1989, n. 183 e s.m.i. di competenza dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale, si evince, dalla perimetrazione definitiva di cui al Decreto del Segretario Generale n. 1213 del 3 dicembre 20221, che gli immobili in esame non rientrano in nessuna delle aree individuate alle NTA a pericolosità idraulica o idrogeologica.

4. LA RICHIESTA DI VARIAZIONE DEL P.R.G.

4.1. IL CONTESTO VIGENTE

Il Comune di Ginosa è dotato di Piano Regolatore Generale, P.R.G., definitivamente approvato con D.G.R. N.1606 del 05.11.2001 e riapprovato con D.C.C. N. 70 del 21.08.2015, ai sensi art.16 Legge Regionale n.56/1980.

La costruzione del fabbricato in esame risale ai primi anni 50 del 1900, come risulta dalla “Tavola 1” del PRG che riporta la ora via G. Matteotti in quel tratto priva di edificazione, era presente al 1949 solo la attuale chiesa “Cuore Immacolato”, di fatto all’epoca quella zona era sicuramente agricola non essendo il Comune di Ginosa dotato di strumento urbanistico prima degli anni 70, l’unico titolo edilizio disponibile, dopo la costruzione, è una DIA Prot. n.6736 del 20/08/2003 per lavori di manutenzione straordinaria, dopo di che a fine 2005 è cessata l’attività del Consorzio Agrario dopo la compravendita da parte degli attuali proprietari il 2003.



Foto da via 2 Giugno



Foto da via 2 Giugno



Foto da via 2 giugno



Foto da via G. Matteotti



Foto da via G. Matteotti

Nessun intervento edilizio è stato eseguito all'immobile dopo la DIA del 2003, potendo confermare quanto oggi esistente risalente alla data della realizzazione del fabbricato ante 1967.

Per errata tipizzazione, il Piano Regolatore Generale, considera come standard l'intera superficie del fabbricato, 631,57 mq, di cui al N.C.E.U. del Comune di Ginosa al Fg. 32 P.Ia. 975, subalterni 1 e 2, a fronte di uno standard precisamente quantificato dal PRG in 120 mq zona AI "Attrezzature di Interesse Generale".

L'errore di tipizzazione (art. 3 lett. b) del D.M. 1444/68) del piano urbanistico è da imputarsi ad un mero errore grossolano commesso durante l'input grafico con software CAD, infatti, il "retino" che tipizza lo standard de quo, invece di essere delimitato ad una superficie di 120 mq come da calcolo del fabbisogno di PRG, in maniera imprecisa ha interessato l'intero fabbricato di oltre 630 mq.

Si precisa che il fabbricato è composto da due subalterni e nessuno dei due ha una superficie di 120 mq, uno è inferiore a 90 mq l'altro superiore a 540 mq, quindi non vi è correlazione tra la superficie a standard di PRG e le superfici delle singole unità immobiliari, a riprova che non vi è mai stato un Ufficio Ispettorato Agrario in quel fabbricato, quindi la tipizzazione dei 120 mq di standard può essere fatta a prescindere dalla consistenza catastale dei due subalterni, dovendo lo standard individuare una superficie, all'interno del perimetro del fabbricato de quo, e non una subalterno catastale tra quelli presenti nel fabbricato.

4.2. RIFERIMENTO NORMATIVO

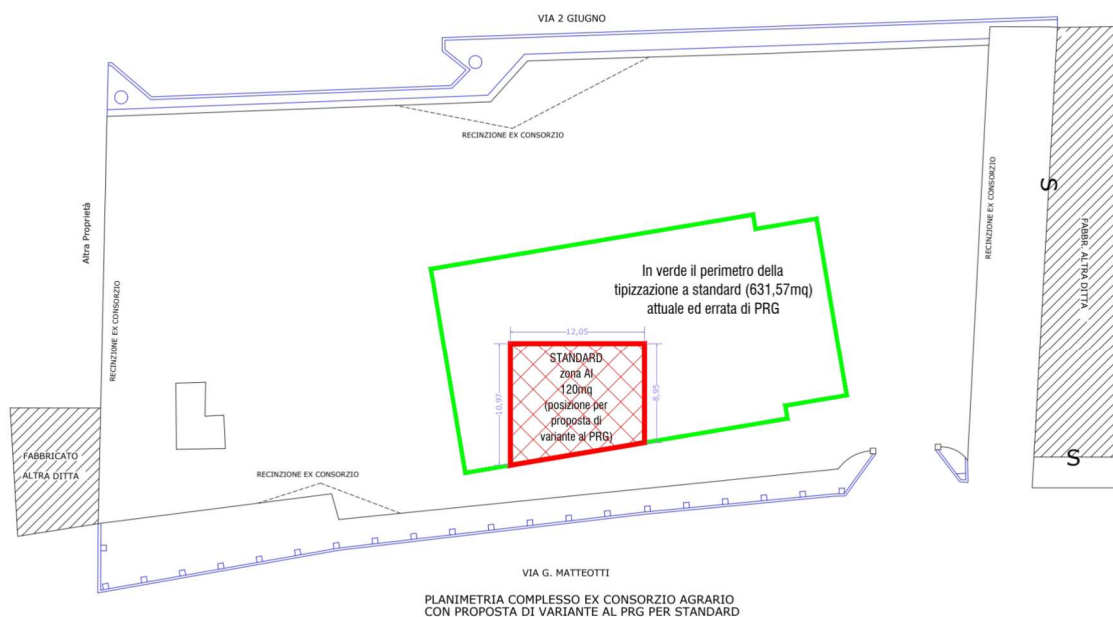
Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, Norme generali di governo e uso del territorio, all'art. 12, co. 3-bis lett. c) della L.R. N. 20 del 2001 e s.m.i, recita, che la deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non costituisce variante urbanistica quando concerne, *"la correzione di meri errori materiali contenuti nelle NTA, nella cartografia o negli altri elaborati, nonché l'eliminazione di contrasti tra elaborati dello stesso strumento, per i quali sia evidente dagli atti e univocamente desumibile la reale volontà dell'amministrazione"*.

5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra detto, si può concludere che l'istanza di variazione può essere accolta senza pregiudizio alcuno rispetto al dimensionamento dello strumento urbanistico generale vigente.

Pertanto, con l'unita istanza di variazione al PRG si chiede che l'immobile in relazione, di proprietà della IM.A.C. DI SIGNORELLI SANTE & C. - S.N.C. e dalla SIGNOREDIL S.R.L., censito al N.C.E.U. al Fg. 32 P.IIIa. 2975 subalterni 1 e 2, sia correttamente ritipizzato per lo standard di zona AI "Attrezzature di Interesse Generale", per una superficie di 120 mq. come dettagliatamente quantificato con il PRG nella Tavola 11 e nella Tavola "Dati Statistici e Calcolo del Fabbisogno".

Di seguito una proposta grafica con la posizione della superficie a standard per la variante.



Altamura-Ginosa 02/07/2025

I committenti proprietari

Il Tecnico

I.M.A.C. s.n.c.
 di S. GNORELLI SANTE & C. s.n.c.
 Via Carpentino, 1201 c.s.
 70022 ALTAMURA (BA)
 P.Iva: 04179690724

SIGNOREDDIL SRL
 IMPRESA DI COSTRUZIONI
 Sede ed uff.: Via Torino, 19 - 70022 ALTAMURA (BA)
 C.F.: e P.IVA 05090990721
 Iscr. Reg. Impresa di Bari al n. 32904/98

