



COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

Piano per gli Insediamenti Produttivi

"Variante di aggiornamento cartografico, planimetrico e normativo"
(L.R. 20/2001 - art. 12 comma 3d e art. 16)

Delibera di C.C. n. 23 del 26.06.2025

Luglio 2025	
1	RELAZIONE

Progettista:
Dott. Arch. Giovanni Narracci

R.U.P.:
Dott. Ing. Angelo Venneri

Collaboratore:
Geom. Carlo Narracci

U.T.C.:
Geom. Francesco Piccinni

Sommario

1 – Premessa	2
2 – Nuova Cartografia	3
3 – Descrizione dello Stato di Attuazione del PIP.....	3
4 – Problematiche di Carattere Generale derivati dalla attuazione delle Previsioni Urbanistiche e Normative del PIP.....	4
5 – Problematiche Specifiche	6
6 – Lotti Artigianali	8
7 – Dati Urbanistici	9
8 – Elenco Elaborati.....	10

1 – Premessa

Il Comune di San Giorgio Ionico è dotato di un Programma di Fabbricazione approvato con Decreto Prov. 26124/25 Urb. Del 27.05.1970, nonché di una Variante al PdF, limitatamente all’inserimento della Zona D, approvata con D.G.R. n. 11590 del 07/12/1981.

In attuazione di tale Variante, con Delibera di C.C. n. 204 del 30.05.1983 veniva approvato il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.). Con delibera di C.C. n. 71 del 07/11/1996 il PIP fu riapprovato per procedere all’aggiornamento cartografico al nuovo stato di fatto, nonché per riattivare la pubblica utilità ai fini espropriativi.

Con Delibera di C.C. n. 38 del 19.10.1999 fu approvata una Variante al PIP consistente nell’adeguamento di alcuni lotti alle particelle catastali e con la introduzione dei Lotti Artigianali.

Con Delibera di C.C. n. 49 del 4 dicembre 2008, fu approvato il “Regolamento per la cessione di aree destinate ad insediamenti di attività produttive artigianali e commerciali”. Delibera successivamente riconfermata con la Delibera di C.C. n. 2 del 25 febbraio 2009.

Con Delibera di C.C. n. 5 del 22.01.2013 fu approvata una “Riconfinazione dei lotti” per il loro adeguamento sia al nuovo stato di fatto sia alle particelle catastali, al fine di ottimizzare il loro utilizzo da parte dei proprietari, senza che ciò costituisse Variante.

Contestualmente, con la stessa Delibera furono revocati il Regolamento (approvato con Delibera di C.C. n. 2/2009) e il Particellare di Esproprio.

Allo stato attuale, ai sensi dell’art. 17 della L.R. n. 20/2001, restano in vigore le previsioni urbanistiche della Variante 1999 mentre è decaduta l’efficacia della dichiarazione di “pubblica utilità”.

2 – Nuova Cartografia

Al fine di poter eseguire l'aggiornamento cartografico allo stato giuridico reale esistente delle aree e dei fabbricati, nonché dei lotti liberi, il progettista ha commissionato alla Soc. MER MEC engineering di Noci (Ba) la aerofotogrammetria aggiornata in scala 1/2000.

La nuova cartografia è stata consegnata nel mese di agosto 2024.

3 – Descrizione dello Stato di Attuazione del PIP

Come si evince dalla aerofotogrammetria aggiornata, il PIP è in avanzato stato di attuazione.

La struttura urbana e il tracciato stradale sono completamente definiti e dotati di tutti i servizi di rete (acqua fogna, energia elettrica, ecc.).

Per quanto riguarda lo Stato di Attuazione dei Lotti, rispetto alla Variante del 1999, i lotti già utilizzati a vario titolo sono 55 (su 85) nel Comprensorio 1 e 42 (su 77) nel Comprensorio 2, ad esclusione dei lotti artigianali ancora non utilizzati.

Complessivamente la superficie fondiaria già impegnata è pari a 831.768,00 mq pari al 69,82% del totale di 1.191.263,00 mq.

La residua capacità insediativa è di 117.361,00 mq Comprensorio 1 e di 132.635,00 mq nel Comprensorio 2, oltre ai lotti artigianali.

La destinazione d'uso dei lotti già impegnati riguarda per lo più le categorie industriali, artigianali e commerciali.

In alcuni casi sono stati utilizzati anche per attività culturali e ricreative.

Per quanto riguarda le aree a servizi e a standard urbanistici (verde e parcheggi), è stata realizzato il Centro Servizi (attualmente non utilizzato) e in parte le aree a verde e parcheggi.

In fase di redazione della Variante è stata effettuata la verifica degli standard urbanistici.

4 – Problematiche di Carattere Generale derivati dalla attuazione delle Previsioni Urbanistiche e Normative del PIP

La attuazione della “Zona Industriale di San Giorgio Ionico” è in corso da circa 40 anni ed è avvenuta attraverso l’acquisto diretto dei lotti fondiari da parte degli Imprenditori.

Ciò ha comportato nel tempo, piccole discordanze tra i frazionamenti catastali e la planimetria del P.I.P. che, come si è detto in Premessa, è stato necessario adeguare allo stato di fatto.

Ancora oggi, come si può evincere dai Fogli Catastali, la situazione dei frazionamenti non è del tutto definita, soprattutto per quanto riguarda la viabilità interna e la fascia di 3,00 metri da lasciare sul fronte strada.

Tali discordanze e disallineamenti si evidenziano nella allegata Tavola n. 7 che riporta la aerofotogrammetria dell’area industriale e nella Tavola n. 8 che riporta sulla medesima base, la lottizzazione del P.I.P. del 1999.

Tali discordanze però non hanno comportato modifiche sostanziali al P.I.P..

Le problematiche generali che si evidenziano sono le seguenti:

- a) La viabilità necessaria al servizio di tutti i lotti del P.I.P., edificati e non, è già stata realizzata.

Le sezioni stradali della viabilità interna spesso sono inferiori a quelle previste dal Piano.

Le fasce stradali in esubero non sono state inglobate dai lotti già edificati e sono libere.

La Variante recepisce la viabilità esistente. Quella in esubero comunque resta sede stradale e potrà anche essere destinata a verde e/o parcheggi.

A nord del Comprensorio 1 e ad est del Comprensorio 2 è prevista una viabilità di rilevanti sezioni non utile alla attuazione del P.I.P. e che quindi è stata stralciata per non impegnare inutilmente aree agricole altamente produttive.

b) Per quanto riguarda i lotti edificati tra i quali sono compresi anche lotti non edificati ma comunque utilizzati come deposito o esposizione di materiali e altro, il loro confine reale e catastale non coincide con quello della planimetria della lottizzazione e pertanto in questi casi è stato necessario adeguare il perimetro e gli allineamenti della lottizzazione del P.I.P. alla situazione reale esistente.

c) Per quanto riguarda i lotti liberi non ancora utilizzati, si è cercato di far coincidere gli allineamenti sia con lo stato di fatto dei lotti edificati che con le proprietà catastali al fine di evitare che piccole fasce residuali possano compromettere la attuazione della lottizzazione del P.I.P..

Per la stessa ragione, per quanto possibile, alcuni lotti sono stati suddivisi e/o adeguati alla situazione catastale esistente senza incremento della Superficie Fondiaria complessiva.

d) Per quanto riguarda le aree destinate a servizi pubblici (Centrali Tecnologiche, Autoparco, Centro Direzionale, ecc.) è stata loro data la denominazione di Aree di Interesse Comune (Ic) ai sensi dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968. La loro attuazione è regolamentata dall'art. 6 delle Norme Tecniche del P.I.P..

e) Le Norme Tecniche sono state aggiornate ed integrate con due nuovi articoli, n. 3 e n. 5, riguardanti gli aspetti urbanistici, tecnici, amministrativi e gestionali della fascia di 3,00 metri antistante i Lotti destinati a marciapiedi e parcheggi ed è stato integrato l'art. 7 che definisce le attività cui destinare le Aree di Interesse Comune (Ic) ai sensi del citato D.M..

f) Dal punto di vista procedurale le modifiche introdotte non hanno modificato il dimensionamento globale del P.I.P. né modificato gli Indici, la dotazione di spazi pubblici ed il perimetro della zona D. Sono state invece ridotte alcune aree periferiche destinate a viabilità e non più necessarie alla funzionalità della Zona Industriale.

Pertanto ai sensi dell'art. 16 e dell'art. 12, comma 3d, della L.R. 20/2001 le variazioni apportate non costituiscono Variante essenziale al P.d.F..

5 – Problematiche Specifiche

Come già esposto al precedente punto 4, nel corso dell'attuazione del P.I.P. si sono determinate alcune situazioni di discostamento tra stato di fatto, planimetrie catastali e allineamenti alle quali è necessario rimediare al fine di consentire che i lotti ancora liberi possano essere più facilmente utilizzabili.

Le situazioni di carattere generale sono state esposte nel precedente capitolo. Ci sono però alcune situazioni specifiche che meritano di essere approfondite.

COMPRENSORIO 1:

a) ISOLATO LOTTI 1, 2, 3 (già edificato) e aree a servizi:

Questo isolato e la viabilità circostante hanno già definito uno stato di fatto che non necessita di ulteriori allargamenti stradali.

Pertanto si è proceduto ad una rimodulazione dell'intero isolato senza modificare le superfici né dei lotti né delle aree a servizi e ciò anche sulla base dell'Atto di cessione bonaria al Comune di parte della Particella n. 488, Foglio 4 (Atto protocollo 7363 del 25/06/2005).

b) LOTTI 15, 46, 49, 50:

Al fine di facilitare la loro attuazione la lottizzazione è stata adeguata alla planimetria catastale, o attraverso la traslazione dei confini interni alle maglie o con la suddivisione in due o più lotti.

c) LOTTI 73, 76:

È stata riconfermata la loro perimetrazione così come riportata nella Variante del 1999.

d) LOTTI PROSPICIENTI VIA ROMA:

Sono stati verificati gli allineamenti dei lotti sul fronte strada, in particolare quelli del Comprensorio 1. Quasi tutti i lotti sono stati arretrati sia per la presenza del canale di scolo delle acque meteoriche sia per il rispetto della fascia di 3,00 metri antistante il fronte strada, anche se con una certa discontinuità, come risulta anche dalle planimetrie catastali.

COMPRENSORIO 2

a) LOTTI 1 – 2:

È stata eliminata la fascia adiacente ai lotti destinata in parte a viabilità, non ancora realizzata, ed in piccola parte a superficie fondiaria non più utilizzabile, entrambe facenti parte di un appezzamento agricolo più ampio ad alta produttività.

La restante parte del lotto 2, al fine di facilitare la sua attuazione, è stata suddivisa in tre lotti in corrispondenza delle particelle catastali.

b) LOTTO 24:

La situazione esistente non è stata al momento modificata in attesa che sia definita la situazione edilizia esistente dal punto di vista autorizzativo.

c) Tutti gli altri lotti liberi, al fine di facilitare la loro attuazione, sono stati adeguati, per quanto possibile alle planimetrie catastali, con la traslazione di alcuni confini interni alla maglia o attraverso la suddivisione in due o più lotti.

6 – Lotti Artigianali

Per le medesime ragioni già più volte richiamate in precedenza, anche i lotti a destinazione artigianale sono stati rimodulati all'interno della maglia, lasciando immutato il perimetro stradale e le aree destinate a parcheggi pubblici.

Più esattamente, fermo restando la profondità dei lotti e le tipologie edilizie previste dal P.I.P., la larghezza dei lotti è stata modificata in maniera tale da corrispondere il più possibile alle particelle catastali che su quest'area sono piuttosto fitte e numerose.

Ciò per facilitare la loro acquisizione sia da parte del Comune sia da parte dei soggetti interessati alla loro assegnazione.

7 – Dati Urbanistici

a) Superficie Territorialemq 1.191.263

b) Superficie Fondiariamq 831.768

c) Spazi Pubblicimq 172.735 (pari al 14,50%)

- Parcheggi rinvenienti dai Lottimq 42.641
- Parcheggi individuati dal Piano:mq 18.268
- Verde:mq 28.161
- Servizimq 83.665

d) Strademq 186.760

8 – Elenco Elaborati

1. Relazione;
2. Norme Tecniche;
3. Schema di Convenzione e Atto Unilaterale;
4. Regolamento;
5. Elenco Particellare e Indennità di Esproprio;
6. Planimetria Generale 1/5000;
7. Planimetria Aerofotogrammetrica dello Stato di Fatto 1/2000;
8. Planimetria Aerofotogrammetrica con sovrapposizione del PIP - 1999 1/2000;
9. Fogli Catastali 1/2000;
10. Lottizzazione del PIP 1/2000;
11. Aree Pubbliche 1/2000;
12. Tipologie Edilizie dei Lotti Artigianali.