



Comune di Cellamare

Piano Urbanistico Generale

*Relazione Tecnica Variante normativa alle
Previsioni Programmatiche*

Analisi variante normativa alle Previsioni Programmatiche del PUG.

Introduzione

La L.R. 20/2001, all'articolo 12 – “Variazione del P.U.G.” – così si esprime:

1. Il Comune procede alla variazione delle previsioni strutturali del P.U.G. mediante lo stesso procedimento previsto dall'articolo 11.

2. La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni alle previsioni programmatiche del P.U.G. non è soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale.

.... (omissis)

La presente variante alle sole disposizioni normative delle previsioni programmatiche del PUG di Cellamare, in coerenza con il mandato assegnato al Responsabile del IV Settore Tecnico, con Deliberazione di Giunta Comunale Nr. 3 del 18.01.2024, si propone di effettuare tutte le procedure di variante, per la correzione di alcuni errori materiali del PUG ed eventuali ulteriori rilevabili dagli elaborati e di specificazione dei parametri e modalità di attuazione delle aree assoggettate a pianificazione PIRP e confluite nel PUG, che risultano assenti nelle vigenti disposizioni.

Articoli delle NTA delle previsioni programmatiche riguardanti il Verde pubblico e le distanze

Nello specifico, analizzate le NTA del PUG vigente e quelle del PIRP (art.7), si è rilevato che non sono specificati i parametri e le modalità di attuazione edilizia delle previsioni per le aree pubbliche del PIRP (si vedano gli articoli 176 e 179) rinviando agli elaborati del PIRP e alle rispettive NTA.

L'art. 7 delle NTA del PIRP (il testo si riporta di seguito) il cui Accordo di Programma tra Regione Puglia e Comune di Cellamare, sottoscritto in data 15 dicembre 2009, è stato approvato con DPGR n.126 del 16/02/2010, non prevede specifiche modalità attuative e una adeguata disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione.

Art. 7- Area a standard per parcheggi e verde pubblico

Per tutte le opere a realizzarsi sono state previste delle aree da destinare alla realizzazione di verde, di servizi e di parcheggi.

Nello specifico sono state individuate le seguenti aree per le relative opere di iniziativa comunale:

Edilizia convenzionata: lotti S1, S2 e S3 destinati a servizi/verde;

Edilizia agevolata: lotti S4, S5 ed S6 destinati a servizi/verde;

Complesso parrocchiale: lotto S8, destinato a servizi/verde;

Scuola materna: lotto S9, destinato a servizi/verde;

parco annesso alla scuola materna: lotto S10, destinato a servizi/verde;

Per quanto concerne gli interventi di iniziativa privata si riportano, invece, le seguenti opere:

Poliambulatorio tra le vie Leoncavallo e D'Acquisto e edificio per uffici ed attività commerciali in via

Leoncavallo: realizzazione di parco e parcheggio pubblico;

Piastra commerciale di via Marsala: realizzazione di verde attrezzato e parcheggio;

Parco ed edilizia convenzionata in via delle croste: realizzazione di parco pubblico.

Per quanto non specificato e per una migliore individuazione di tali aree si rimanda agli elaborati tecnici facenti parte della proposta P.I.R.P. approvata ed a quanto stabilito al precedente Art.5 - viabilità, ed ai successivi articoli.

Le modalità attuative delle aree verdi risultano, invece, già delineate in forma generale dall'art.44 delle NTA del PUG vigente.

Inoltre, per quanto attiene alla rilevazione di necessità di correzione di alcune disposizioni di dettaglio del PUG, alla luce dell'attuazione effettuata dal 2017 ad oggi delle sue disposizioni normative, si è verificata l'incoerenza della disciplina normativa vigente per i contesti (CU3/a), ex Zone B4 e B5 del precedente PRG e quindi una difficoltà di realizzazione delle trasformazioni previste.

Proposta di variante

Per tutto quanto su premesso, nell'interesse pubblico preminente di rendere attuabili le trasformazioni previste dallo strumento urbanistico vigente, come nel caso dei contesti (CU3/a), ex Zone B4 e B5 del precedente PRG e in particolare quelle relative alle aree destinate al verde pubblico, si propongono le seguenti modifiche alle NTA del PUG vigente per le sole previsioni programmatiche (**in rosso le modifiche apportate dalla presente proposta**).

NTA PUG/P

Art. 168 (ex Art. 73.2) - Descrizione dei contesti (CU3/a), LE ZONE B4 e B5

(già zone BC1 e BC2 della variante n.46 planovolumetrica approvata con D.C. n.46/1984 e D.G.R. n.5282/1982, n.5201/1983 e n.1810/1984)

Nelle suddette zone gli interventi sono anche subordinati a varianti degli strumenti attuativi già esistenti e convenzionati e a nuove lottizzazioni convenzionate quando, per densificazione territoriale, si richiede il permesso di costruire per variante agli indici preesistenti al P.U.G.

Le varianti o i nuovi piani attuativi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Ift - Indice di fabbricabilità territoriale: 2,50 mc/mq per le zone B4;
2,00 mc/mq per le zone B5;
Iff -Indice di fabbricabilità fondiario: 4,0mc/mq per le zone B4;
3,5 mc/mq per le zone B5;

Rc - Rapporto di copertura: max 40% della superficie fondiaria;

H - Altezza massima: ml 10,00;

Dc - Distanza dai confini: H x 0,5 con un min. 5 ml;

Df - Distanza tra i fabbricati: somma delle altezze fra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml 10;

Ds Distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano: min. 5 ml e max 7,5 ml per strade superiori a ml 15; **è consentita la costruzione a filo strada.**

Vc. - verde privato o verde attrezzato condominiale: min. 20% della superficie del lotto;

P. parcheggi privati pertinenziali: min. 10 mq/100 mc di costruzione esclusi scale e ascensori quando trattasi di edifici condominiali.

Nelle zone B4 e B5 valgono infine le norme di cui all'art. **164.1** (ex 72.3) delle N.T.A. del P.U.G.

Le varianti di piani urbanistici esecutivi che non incidono sul dimensionamento globale del piano esecutivo già approvato e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, o costituiscono adeguamento delle previsioni del piano ai limiti ed ai rapporti di cui all'art. 17 della legge 6/8/1967 n. 765 sono approvati dal **dalla Giunta Municipale previo parere del dirigente dell'U.T.** e la apposita commissione urbanistica consiliare che approva anche gli atti pubblici e di variante delle convenzioni tra pubblico e privato. La deliberazione del Consiglio Comunale è obbligatoria quando trattasi di zone sottoposte a vincoli di qualsiasi genere regolamentati da leggi dello Stato ed eventualmente della Regione.

Art. 179 (ex Art.53) – Area a standard per parcheggi e verde pubblico

Per tutte le opere a realizzarsi sono state previste delle aree da destinare alla realizzazione di verde, di servizi e di parcheggi.

Nello specifico sono state individuate le seguenti aree per le relative opere di iniziativa comunale:

- edilizia convenzionata: lotti S1, S2 e S3, destinati a servizi/verde;
- edilizia agevolata: lotti S4, S5 e S6, destinati a servizi/verde;
- complesso parrocchiale: lotto S8, destinato a servizi/verde

- scuola materna: lotto S9, destinato a servizi/verde
- parco annesso alla scuola materna: lotto S10 destinato a servizi/verde per quanto concerne gli interventi di iniziativa privata si riportano invece le seguenti opere:
- poliambulatorio tra le vie Leoncavallo e D'Acquisto e edificio per uffici ed attività commerciali in via Leoncavallo: realizzazione di parco e parcheggio pubblico;
- piastra commerciale di via Marsala: realizzazione di verde attrezzato e parcheggio;
- parco ed edilizia convenzionata in via delle Croste: realizzazione di parco pubblico.

Per quanto non specificato e per una migliore individuazione di ali aree si rimanda agli elaborati tecnici facenti parte della proposta P.I.R.P. approvato ed a quanto stabilito al precedente [art. 51](#) – Viabilità ed ai successivi articoli.

Per quanto riguarda esplicitamente le aree a verde sportivo, attuabili sia dall'Ente pubblico, sia dai soggetti privati, e in particolare la cosiddetta "Cittadella dello sport", in coerenza con l'art.44 delle presenti NTA delle previsioni strutturali, si prevedono i seguenti parametri urbanistici:

a) è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili, nel rispetto delle seguenti norme:

- Um. – unità operativa minima: 2.500 mq;
- Ift – indice di fabbricabilità territoriale: max 0,10 mc/mq o come previsto dalle eventuali norme di ambito sportivo, come ad esempio quelle del CONI;
- Rc – rapporto di copertura: max 5% dell'area;
- P – parcheggi: min. 10% dell'area;
- Vp. – verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 79% dell'area;
- Dc – distanza dei fabbricati dai confini: min 10ml;
- Ds – distanza dalle strade: min. 5 ml;

Ogni proposta di realizzazione delle presenti previsioni deve contenere una planimetria generale capace di inserire il singolo intervento nel quadro complessivo di tutte le aree della cittadella dello sport, dimostrando la coerenza complessiva delle azioni proposte con le strutture esistenti e future.

Conclusioni

Come si può notare dalla semplice lettura della proposta di variante normativa alle sole previsioni programmatiche del PUG, si tratta di modifiche molto limitate nel caso dell'art.168 e di una conferma delle previsioni generali per l'attuazione del verde pubblico contenute nell'art.44 del PUG vigente anche per quelle destinate a verde pubblico rientranti nel PIRP.

Tali modifiche non influiscono sul dimensionamento dell'offerta residenziale e produttiva del PUG e non diminuiscono l'offerta di servizi e standard dello stesso strumento urbanistico comunale vigente, ma hanno il solo scopo di rendere chiare le modalità attuative già previste.

Cellamare, li 10.12.2021

Il Tecnico
Dott. Ing. Angelo Rotondo

