

COMUNE DI CELLAMARE
Città Metropolitana di Bari

Settore Tecnico

CAAP 70010 – Piazza Risorgimento n.33 – tel. 080/4657926 – fax 080/4657930
cod. fiscale 80017750722 – P. IVA: 03827640727

Prot. 1066 del 30/01/2025

IL CAPO SETTORE TECNICO

VISTI:

- l'istanza pervenuta in data 10.01.2025 – prot. 273, a firma dell'Arch. Tommaso Simone Veneziani, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Bari nell'ambito di una procedura fallimentare pendente sulla società Belfior S.R.L., tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art.30 – co. 2° del D.P.R. n.380 del 06/6/2001 (*testo unico delle disposizioni legislativa e regolamenti in materia edilizia*), dei terreni siti in agro di Cellamare, identificati in N.C.T. al foglio n. 3, particelle nn. 1633, 1656, 1660, 1665, 1687, 1694, 1695, 1696, 1697, 1699, 1700, 1702, 1703, 1704, 1705, 1710, 1712, 1718, 1719, 1720, 1735, 1738, 1751, 1752, 1754, 1755, e al N.C.E.U. al foglio n. 3 particelle nn. 1849, 1850, 1851, 1852 del Comune di Cellamare, ubicate alla contrada Pacifico;

- il P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2448 del 18/10/1978;

- il PUG di Cellamare, approvato in via definitiva con delibera n. 1 del 09/11/2017, del Commissario ad Acta, con i poteri del Consiglio Comunale;

- la DEL. C.C. n. 13 del 23/04/2013, di approvazione d'Ufficio, in via definitiva, del P.d.L dei suoli posti alla Via Casamassima (contrada Pacifico), ubicati in zona di espansione C3 (maglia n. 3) e Parco Urbano (parte maglia n. 6) a firma del tecnico progettista ing. Vito Onofrio Giardinelli;

- la DEL C.C. n. 35 del 28.07.2022, avente per oggetto: ***"Approvazione variante normativa (art.12 co.3) alle sole previsioni programmatiche del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.)"***;

- la DEL C.C. n. 45 del 22/9/2022, avente per oggetto: ***"approvazione variante urbanistica alle previsioni programmatiche ai sensi della L.R. n. 20/2001, art. 12 – correzione errori materiali (art.12 co.3 bis) del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.)"***;

- l'art. 30 – co. 2° del D.P.R. n.380 del 06/6/2001 (*testo unico delle disposizioni legislativa e regolamenti in materia edilizia*);

certifica che

ARTICOLO 1 - Foglio n. 3, Particelle nn. 1633, 1656, 1660, 1665, 1687, 1694, 1695, 1696, 1697, 1699, 1700, 1702, 1703, 1704, 1705, 1710, 1712, 1718, 1719, 1720, 1735, 1738, 1751, 1752, 1754, 1755.

ART. 1.1) i terreni siti in agro di Cellamare, identificati in Catasto al **Foglio n. 3, Particelle nn. 1633, 1656, 1665, 1687, 1694, 1695, 1696, 1697, 1699, 1700, 1702, 1703, 1704, 1705, 1710, 1712, 1718, 1719, 1720, 1735, 1751, 1752, 1754, 1755, (tutte per un'estensione del 100%) e Particella 1660 (per un'estensione del 88,03% circa)** hanno la seguente destinazione urbanistica:
ZONA RICADENTE NEL CONTESTO URBANO IN VIA DI CONSOLIDAMENTO (CU4/A) – AMBITO 5 – AREA DI COMPLETAMENTO NELL'AMBITO C3, giuste prescrizioni urbanistiche di seguito riportate:

PARTE STRUTTURALE
CAPO V – CONTESTI URBANI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO (CU4)

Art. 101 (ex Art. 75) - Descrizione dei contesti (CU4/a) e (CU4/b) - Ambito 5

Tessuto in via di consolidamento a bassa densità C3.
Il Contesto Urbano CU4/a, accoglie tutte le aree delle zone C3 del P.R.G./1978. Le predette zone C3 come specificate negli elaborati strutturali del P.U.G. sono allocate in due zone extraurbane, una a sud-est e l'altra a sud-ovest dell'abitato in entrambe le zone sono individuate le aree edificate attraverso recenti progetti di lottizzazione convenzionata, quelle in corso di edificazione e/o progettazione.
Nella seduta della CdS del 22/11/2016 la Regione, in relazione al contesto C3, nel ribadire la volontà di garantire la continuità paesaggistica delle zone agricole di pregio chiese lo stralcio del contesto CU4/B.
La Conferenza stabilisce di stralciare il contesto C3/B, pertanto avendo soppresso il contesto di nuova edificazione come zona C3, le restanti aree comprese nel contesto sono state denominate "contesto in via di consolidamento". Ne consegue che la indicazione con la lettera "C" non è da equiparare alla definizione di zone omogenee di cui all'art.3 del d.m. 1444/68; pertanto essendo più propriamente assimilabile ad una zona "B" del d.m. 1444/68 possono essere ammessi interventi diretti. Inoltre è stata soppressa la previsione del contesto C3 in quanto stralciato nella riunione del 22/11/2016 della CdS. L'art.75 del PUG adottato diventa artt. dal 101 al 104 delle previsioni strutturali ed art.173 delle previsioni programmatiche.

Art. 102 (ex Art. 72.1) - Destinazioni d'uso

In tali contesti non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:

a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; sedi di ufficio, per unità contenute a livello di alloggio;
b) piccoli magazzini e laboratori artigiani, di norma limitatamente al cantinato e al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili; sempre che natura e destinazione d'uso siano conformi alle norme di igiene ambientale e di estetica cittadina, e compatibili con le esigenze del traffico e del parcheggio;
c) sono esclusi gli eventuali corpi di fabbrica separati destinati a magazzini, garage, ripostigli o simili;
d) negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista o consentita dalle vigenti norme di urbanistica commerciale;
e) verde attrezzato e verde pubblico;
f) inoltre ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata ad esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali dei due contesti, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa.

Art. 103 (ex Art. 75.3) – Obiettivi del contesto

Il PUG persegue l'obiettivo di valorizzare il contesto CU4:

- con la l'agevolazione in fase di completamento della formazione di qualità insediative (architettoniche e di confort abitativo, risparmio energetico ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili);
- con il mantenimento e la riqualificazione dei livelli dei servizi;
- ogni lotto dovrà contenere una sola costruzione unifamiliare o plurifamiliare;
- col divieto delle costruzioni in aderenza a schiera;
- col divieto di massima del taglio, nell'ambito degli interventi consentiti, delle alberature esistenti, e va comunque assicurato il mantenimento della vegetazione più caratteristica esistente e dei caratteri peculiari dell'ambiente.

Art. 104 (ex Art. 75.3) - Modalità di attuazione

Dopo l'adozione del P.U.G. l'Amministrazione Comunale è tenuta a verificare se la viabilità pubblica che attraversa le zone sia da ritenersi sufficiente alla mobilità territoriale.
Nel caso che la viabilità sia ritenuta sufficiente gli interventi **non** sono subordinati a preventiva adozione di PUE, pertanto tutti gli interventi con permesso di costruire devono rispettare le seguenti prescrizioni:
Sf - lotto minimo per ogni singolo edificio:

- superficie fondiaria al netto delle strade private e/o pubbliche:
  - mq 500 in zona di tipo C3 già convenzionate;
  - mq 750 in zona di tipo C3 per aree già interessate da progetti di lottizzazione in corso di adozione;
  - mq 1000 in zona di tipo C3 di completamento come previste dal P.U.G. per l'Ambito C3;

Salvo, per ciascuna di dette zone, lotti di minore estensione interclusi da costruzioni esistenti;
Iff - mc/mq 0,3 per tutte le zone di C3 dell'Ambito;
Rc - rapporto di copertura: max 30% per tutte le zone di C3 dell'Ambito.

PARTE PROGRAMMATICA

Art. 173 (ex Art. 75) – Descrizione dei Contesti Urbani in via di consolidamento (CU4/a) e (CU4/b),

(Ambito 5), tessuto a bassa densità C3

In tali contesti CU4/a e CU4/b, (Ambito 5) gli interventi si attuano in base a quanto indicato dagli articoli di seguito riportati.

173.1 (ex Art. 75.1)

Con l'approvazione del P.U.G. decadono e vendono annullati i contenuti dell'art. 14, dell'art. 15 e dell'art. 21 delle N.T.A. de P.R.G.

Pertanto tutte le aree di completamento o di modifica delle zone esistenti sono sottoposte alle norme di cui all'art. 173.3 (ex art.75.3) che prevedono l'intervento singolo in luogo del progetto urbanistico preventivo.

173.2 (ex Art. 75.2)

Gli edifici a costruire in vigenza del presente P.U.G., fatte anche salve le norme di salvaguardia dopo l'adozione del nuovo strumento urbanistico, dovranno essere progettati ed eseguiti prevedendo la totale indipendenza energetica. Tale obbligo viene anche trasferito a tutte le varianti da apportare ad edifici esistenti le cui opere comportano il rilascio del Permesso di Costruire.

173.3 (ex Art. 75.3)

Dopo l'adozione del P.U.G. l'Amministrazione Comunale è tenuta a verificare se la viabilità pubblica che attraversa le zone sia da ritenersi sufficiente alla mobilità territoriale.

Nel caso che la viabilità sia ritenuta sufficiente gli interventi **non** sono subordinati a preventiva adozione di PUE, pertanto tutti gli interventi con permesso di costruire devono e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Sf - lotto minimo per ogni singolo edificio: superficie fondiaria al netto delle strade private e/o pubbliche:

- mq 500 in zona di tipo C3 già convenzionate;
- mq 750 in zona di tipo C3 per aree già interessate da progetti di lottizzazione in corso di adozione;
- mq 1000 in zona di tipo C3 di completamento come previste dal P.U.G. per l'Ambito C3;

Salvo, per ciascuna di dette zone, lotti di minore estensione interclusi da costruzioni esistenti;

Iff - mc/mq 0,3 per tutte le zone di C3 dell'Ambito;

Rc - rapporto di copertura: max 30% per tutte le zone di C3 dell'Ambito;

H - altezza massima: ml 4,00 per tutte le zone di C3 dell'Ambito;

Dc - distanza dai confini: H x 0,5 = minimo ml 5;

Df - distanza tra fabbricati: somma delle altezze tra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 (H1+H2) x 0,5 con un minimo ml 10;

Ds - distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano e salvo allineamenti prevalenti esistenti:

a) per strade di larghezza inferiore a ml 7 = ml 5,00;

b) per strade di larghezza inferiore a ml 15 = ml 7,50;

c) per strade di larghezza superiore a ml 15 = ml 10,00;

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

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;

A - autorimesse: minimo 1 posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc di costruzione.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra, solo se limitate al massimo per il 20% di Rc.

Nel caso che la viabilità (pubblica) non sia ritenuta sufficiente gli interventi singoli, con le prescrizioni di cui ai precedenti comma, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati di viabilità che tengano conto delle necessità varie.

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate, per la presente zona omogenea C3, con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la monetizzazione delle opere e aree di urbanizzazione secondaria.

In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati di viabilità, si manterrà la destinazione residenziale esistente e comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alle necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

Le zone classificate di completamento C3 sono soggette al nulla-osta, ove obbligatorio, dell'Assessorato regionale competente per il Paesaggio e/o dell'Autorità di Bacino e con le seguenti prescrizioni speciali:

a) le costruzioni dovranno avere destinazione residenziale;

b) in ciascun lotto dovrà sorgere una sola costruzione unifamiliare o plurifamiliare e sono esclusi gli eventuali corpi di fabbrica separati destinati a magazzini, garage, ripostigli o simili;

c) sono vietate le costruzioni in aderenza a schiera;

d) nell'ambito degli interventi consentiti, va, di massima, evitato il taglio delle alberature esistenti, e va comunque assicurato il mantenimento della vegetazione più caratteristica esistente e dei caratteri peculiari dell'ambiente;

Si tratta di una normativa, per lo più di rinvio, che consente la saturazione delle zone definite "completamente compromessa".

Le prescrizioni specifiche mirano ad evitare densità compositive o anche solo abitative in contrasto con l'edificato.

ART. 1.2) i terreni siti in agro di Cellamare, identificati in Catasto al **Foglio n. 3, Particella n. 1660 (per un'estensione del 11,97) e la Particella n. 1738 (per un'estensione del 100%)** hanno, inoltre, la seguente destinazione urbanistica:

ZONA RICADENTE NEL CONTESTO RURALE EXTRAURBANO CR1/AP (AMBITO 11), giuste prescrizioni urbanistiche di seguito riportate:

PARTE STRUTTURALE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 60 - Contesti rurali extraurbani

Il PUG individua nei contesti rurali, come elencati e denominati nell'art.58 delle NTA, le aree del territorio comunale in cui le attività socioeconomiche sono prevalentemente legate all'uso agricolo del territorio. I contesti sopra detti sono interessati dalla presenza di invarianti strutturali di tipo paesistico-ambientale e storico culturale del territorio comunale la cui disciplina integra quella dei singoli contesti rurali.
La disciplina dei contesti rurali integra, ove compatibile, la disciplina delle invarianti strutturali del PUG/S nonché quella del PAI e del vigente PUTT /P.

60.1 (ex Art.44)
Nei contesti rurali extraurbani (zone agricole E), ricadenti in Ambito 11, si svolgono attività primarie, inoltre, i contesti sono suddivisi in **(CR1) / Zone AP, (CR2) / Zone B, (CR3) / Zone APP.**
Tali zone, appositamente indicate negli elaborati del P.U.G. sono destinate principalmente all'agricoltura.

Art. 61 (ex Art.46.3) - Interventi consentiti nei contesti rurali

Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalle presenti NTA nei contesti rurali, Ambito 11 e Ambito 12, (zone E) non sono previste destinazioni d'uso diverse da:

a) colture agricole a ciclo stagionale, annuale o pluriennale, allevamento di animali;
b) fabbricati necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè: case rurali, stalle, fienili, silos deposito attrezzi e simili;
c) serre per colture intensive di floricoltura od ortofrutticoltura; nei limiti ed alle condizioni indicate da leggi regionali;
d) attrezzature per la raccolta e conservazione di generi alimentari sempreché non comportino processi di lavorazione chimica inquinanti;
e) abitazioni nel rispetto dell'art.7 del DM. n.1444/1968
f) Interventi per il recupero di ambiti territoriali da destinare all'agriturismo.

61.1 (ex Art.48) - Serre
Nel contesto rurale agricolo **(CR2) / Zone B** è consentita la costruzione di serre (v. legge regionale 11/9/1986 n. 19 in combinato con le norme PAI). È considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con copertura o chiusure laterali abitualmente infisse.
Nella costruzione delle serre la superficie coperta non deve superare il 75% dell'area disponibile ove questa non sia inferiore a mq 5.000.

61.2 (ex Art.49) - Agriturismo
Nei contesti rurali (CR1, CR2, e CR3), successivamente descritti, degli Ambiti n.11 e n.12, si possono realizzare interventi per l'eventuale installazione di strutture e di infrastrutture destinate alla protezione ed al recupero di alcuni ambiti territoriali localizzabili nelle zone E agricole, i fabbricati in disuso che costituirono insediamenti di antica esistenza ed ora in stato di abbandono.
Queste aree che si qualificano come aree di interventi per agriturismo non appositamente indicate nel P.U.G. dovranno prevedere un lotto minimo di mq 50.000 per ogni singolo intervento e gli interventi dovranno essere compatibili con la legge statale n. 217 del 17/5/83 e la legge regionale n. 42 del 13/12/2013 che disciplina l'agriturismo.
Per la installazione di impianti agrituristici devono essere raccolte informazioni riguardanti, oltre che i percorsi che potrebbero avere carattere di storicità tutti gli elementi che dai percorsi possono essere utilmente connessi o attraversati.
È comunque utile fornire una traccia riguardo agli elementi da prendere in considerazione.

Art. 62 (ex Art. 46.4) - Previsione degli Interventi

I singoli interventi in zona rurale sono previsti a livello urbanistico o a livello edilizio secondo il grado di sostenibilità degli interventi stessi e la loro manifesta diversità delle destinazioni d'uso tradizionalmente esercitata ivi compresa quella da destinare a campi fotovoltaici. Pertanto, in tutto il territorio agricolo del Comune di Cellamare, è vietata la produzione di energia eolica.

Art. 63 (ex Art. 47) - Asservimento di aree non contigue

Nel caso di iniziative edilizie, che riguardino abitazioni rurali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/1975 n. 153) - ovvero riguardino fabbricati pertinenti all'attività produttiva - è ammesso, ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria:

a) computare la superficie di **aree non contigue**, purché a destinazione agricola e localizzate nel Comune di Cellamare e in un intorno che possa ragionevolmente ritenersi d'ambito per l'attività imprenditoriale considerata;

Art. 64 - Strade rurali

Le strade rurali di proprietà pubblica e privata, esistenti e previste, non possono essere asfaltate o in altro modo impermeabilizzate; la nuova viabilità rurale dovrà essere realizzata con massicciata e terra battuta stabilizzata con pietrisco o altro metodo che ne garantisca la completa permeabilità. Le strade comunali esistenti non asfaltate possono essere pavimentate utilizzando materiali riciclati e tecnologie di tipo sostenibile a basso impatto ambientale.

Gli interventi di miglioramento fondiario che comportino una alterazione permanente dello stato dei luoghi quali le trasformazioni colturali, i reimpianti e i nuovi impianti arborei, devono rispettare l'orditura della strade vicinali e poderali e non devono determinare modificazioni della morfologia degli eventuali versanti.

Al fine di contenere gli effetti negativi sull'ambiente, sul paesaggio e sull'economia rurale locale provocato dall'eccessiva polverizzazione della proprietà agraria nei contesti rurali è vietata la realizzazione di nuove strade poderali, anche private, che non siano funzionali all'accesso di fondi interclusi non altrimenti accessibili.

Art. 65 - Trasformazioni colturali e opere di miglioramento fondiario

Le trasformazioni colturali e le altre opere di miglioramento fondiario nei contesti rurali devono rispettare le piante d'alto fusto e le formazioni vegetali lineari arboree esistenti e in particolare gli elementi individuati come emergenze vegetazionali naturali descritte nella disciplina dell'invariante strutturale "Verde Urbano".

Tutti gli interventi di trasformazione colturale che prevedano l'abbattimento di alberi di ulivo sono sottoposti alla legislazione regionale vigente, ed in particolare alla L.R. 14/2007 e ss.mm.ii. e al Decreto Legislativo Luogotenenziale del 27 luglio 1945, n. 475 e s.m.i.

Art. 66 (ex Artt.46, 46.1, 46.2) - Descrizione del contesto, (CR1) / Zone AP (E) , (Ambito 11).

In tale contesto, riportato negli elaborati del P.U.G., vi sono le aree agricole destinate alla conservazione e alla razionalizzazione della produzione agricola olearia di tradizione di conduzione familiare o di part-time.

Vengono definite **zone ad usi agricoli** le parti del territorio comunale con destinazione agricola, cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pugliese della conca barese.

Nel presente contesto si svolgono attività primarie agricole finalizzate alla conservazione di un sistema colturale che è proprio di Cellamare quello di piccole aziende di produzione e trasformazione dei prodotti in genere per il consumo familiare ed anche per il mercato locale.

Queste aree sono in genere comprese tra il terrazzo morfologico e la città costruita e risultano anche individuate tra le zone C3 del P.R.G. e l'attuale perimetro urbano a sud. Queste zone di attività primarie vano ritenute anche di rispetto ambientale e come tali hanno un particolare pregio produttivo-ambientale e dove predomina una coltura arborea di uliveto su basamento calcareo.

Art. 67 - Destinazioni d'uso

In tale contesto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) abitazioni civili, case rurali, stalle, fienili, depositi;
b) attività agricole e zootecniche;
c) attività agrituristiche;
d) attrezzature per la raccolta e conservazione dei generi alimentari;

Art. 68 - Obiettivi del contesto

Per il contesto CR1 il PUG persegue i seguenti obbiettivi:

- la salvaguardia dei processi naturali e degli equilibri idrogeologici;
- la tutela del paesaggio agrario storico in uno scenario di mantenimento ed espansione del vigneto e dell'uliveto;
- il recupero degli edifici rurali per attività agrituristiche e turismo rurale;
- le predisposizioni di normativa di settore in grado di frenare la propensione verso la dispersione insediativa promuovendo politiche per contrastare il consumo di suolo;
- controllare i fenomeni di frazionamento e frammentazione della proprietà agraria;
- incentivare la permanenza degli operatori del settore agricolo nel contesto rurale.

Art. 69 (ex Artt. 46.5) - Indicazioni per il PUG/P

Il PUG deve indicare per il contesto CR1 le superfici minime d'intervento e gli indici di fabbricabilità.

In ogni caso la superficie fondiaria (SP) minima d'intervento non può essere inferiore a 10.000 mq e l'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) complessivo non deve superare lo 0,06 mc/mq per le attività connesse con l'agricoltura mentre non deve superare lo 0,03 mc/mq per le abitazioni.
In dette zone il rilascio del P.d.C. avverrà a titolo oneroso o gratuito, nel rispetto di quanto fissato dall'art. 9 della L.R. n. 6/1979 e s.m.i. così come fissato dall'art.17 del D.P.R. n.380/2001.
È ricompresa all'interno della previsione strutturale anche la previsione programmatica di cui all'art. 139.

PARTE PROGRAMMATICA:

Art. 139 (ex Art. 46.5) – Contesto rurale (CR1)/Zone AP (E) - Ambito 11

Nel contesto (CR1), fatta salva l'applicazione delle disposizioni generali di cui agli artt.61 e 61.2 del PUG/S, si prevede che:

- la superficie fondiaria (SP) minima d'intervento non può essere inferiore a 10.000 mq;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) complessivo non deve superare lo 0,06 mc/mq per le attività connesse con l'agricoltura;
- mentre non deve superare lo 0,03 mc/mq per le costruzioni civili;
- l'altezza massima (H) sia di 4 m;
- la distanza dai confini (Dc) sia di 10 m.

In dette zone il rilascio del P.d.C. avverrà a titolo oneroso o gratuito, nel rispetto di quanto fissato dall'art.9della L.R. n.6/1979 e s.m.i. così come fissato dall'art.17 del D.P.R. n.380/2001.

ART. 1.3) i terreni siti in agro di Cellamare, identificati in Catasto al **Foglio n. 3, Particella n. 1633 (per un'estensione del 96,06% circa), 1687 (per un'estensione del 100%), 1694 (per un'estensione del 17,56% circa), 1695 (per un'estensione del 100%), 1696 (per un'estensione del 100%), 1697 (per un'estensione del 100%), 1699 (per un'estensione del 17,48% circa), 1700 (per un'estensione del 24,80% circa), 1702 (per un'estensione del 34,25% circa), 1704 (per un'estensione del 95,94% circa), 1705 (per un'estensione del 100%), 1710 (per un'estensione del 58,81% circa), 1712 (per un'estensione del 100%), 1718 (per un'estensione del 100%), 1719 (per un'estensione del 98,41% circa), 1720 (per un'estensione del 17,28% circa)** inoltre, sono altresì ricompreso come di seguito:

- **INVARIANTI STRUTTURALI STORICO-CULTURALI - AREA DI RISPETTO STRADA PANORAMICA:**

In questo contesto saranno perseguiti gli obiettivi previsti dal P.P.T.R. per le strade a valenza paesaggistica per i quali si dispone il rimando all'art. 76 e all'art. 82 delle NTA del PPTR.
Art. 76 Definizioni degli ulteriori contesti riguardanti le componenti culturali e insediative
1) Città consolidata (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)
Consistono in quella parte dei centri urbani che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento, come individuati nelle tavole della sezione 6.3.1.
2) Testimonianze della stratificazione insediativa (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)
Così come individuati nelle tavole della sezione 6.3.1 consistono in:
a) siti interessati dalla presenza e/o stratificazione di beni storico culturali di particolare valore paesaggistico in quanto espressione dei caratteri identitari del territorio regionale: segnalazioni architettoniche e segnalazioni archeologiche
b) aree appartenenti alla rete dei tratturi e alle loro diramazioni minori in quanto monumento della storia economica e locale del territorio pugliese interessato dalle migrazioni stagionali degli armenti e testimonianza archeologica di insediamenti di varia epoca. Tali tratturi sono classificati in "reintegrati" o "non reintegrati" come indicato nella Carta redatta a cura del Commissariato per la reintegra dei Tratturi di Foggia del 1959. Nelle more dell'approvazione del Quadro di assetto regionale, di cui alla LR n. 4 del 5.2.2013, i piani ed i progetti che interessano le parti di tratturo sottoposte a vincolo ai sensi della Parte II e III del Codice dovranno acquisire le autorizzazioni previste dagli artt. 21 e 146 dello stesso Codice. A norma dell'art. 7 co 4 della LR n. 4 del 5.2.2013, il Quadro di assetto regionale aggiorna le ricognizioni del Piano Paesaggistico Regionale per quanto di competenza;
c) aree a rischio archeologico in quanto interessate dalla presenza di frammenti e da rinvenimenti isolati o rinvenienti da indagini su foto aeree e da riprese all'infrarosso.
3) Area di rispetto delle componenti culturali e insediative (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)
Consiste in una fascia di salvaguardia dal perimetro esterno dei siti di cui al precedente punto 2), lettere a) e b), e delle zone di interesse archeologico di cui all'art. 75, punto 3, finalizzata a garantire la tutela e la valorizzazione del contesto paesaggistico in cui tali beni sono ubicati. In particolare:
• per le testimonianze della stratificazione insediativa di cui al precedente punto 2, lettera a) e per le zone di interesse archeologico di cui all'art. 75, punto 3, prive di prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell' art. 45 del Codice, essa assume la profondità di 100 m se non diversamente cartografata nella tavola 6.3.1.

• per le aree appartenenti alla rete dei tratturi di cui all'art.75 punto 3) essa assume la profondità di 100 metri per i tratturi reintegrati e la profondità di 30 metri per i tratturi non reintegrati.

4) Paesaggi rurali (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono in quelle parti di territorio rurale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra identità paesaggistica del territorio e cultura materiale che nei tempi lunghi della storia ne ha permesso la sedimentazione dei caratteri.

Essi ricomprendono:

a) i parchi multifunzionali di valorizzazione, identificati in quelle parti di territorio regionale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra le componenti antropiche, agricole, insediative e la struttura geomorfologica e naturalistica dei luoghi oltre che alla peculiarità delle forme costruttive dell'abitare, se non diversamente cartografati, come individuati nelle tavole della sezione 6.3.1:

a. il parco multifunzionale della valle dei trulli

b. il parco multifunzionale degli ulivi monumentali

c. il parco multifunzionale dei Paduli

d. il parco multifunzionale delle serre salentine

e. il parco multifunzionale delle torri e dei casali del Nord barese

f. il parco multifunzionale della valle del Cervaro.

b) paesaggi perimetrati ai sensi dell'art. 78, co. 3, lettera a) che contengono al loro interno beni diffusi nel paesaggio rurale quali muretti a secco, siepi, terrazzamenti; architetture minori in pietra a secco quali specchie, trulli, lamie, cisterne, pozzi, canalizzazioni delle acque piovane; piante, isolate o a gruppi, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; ulivi monumentali come individuati ai sensi della LR 14/2007; alberature stradali e poderali.

Art. 82 Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative.

1. Fatta salva la disciplina di tutela dei beni culturali prevista dalla Parte II del Codice, nell'area di rispetto delle componenti culturali insediative di cui all'art. 76, punto 3, ricadenti in zone territoriali omogenee a destinazione rurale alla data di entrata in vigore del presente piano , si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai successivi commi 2) e 3).

2. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:

a1) qualsiasi trasformazione che possa compromettere la conservazione dei siti interessati dalla presenza e/o stratificazione di beni storico-culturali;

a2) realizzazione di nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio;

a3) realizzazione e ampliamento di impianti per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti e per la depurazione delle acque reflue;

a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

a5) nuove attività estrattive e ampliamenti;

a6) escavazioni ed estrazioni di materiali;

a7) realizzazione di gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche o elettriche e delle relative opere accessorie fuori terra (cabine di trasformazione, di pressurizzazione, di conversione, di sezionamento, di manovra ecc.); è fatta eccezione, nelle sole aree prive di qualsiasi viabilità, per le opere elettriche in media e bassa tensione necessarie agli allacciamenti delle forniture di energia elettrica; sono invece ammissibili tutti gli impianti a rete se interrati sotto strada esistente ovvero in attraversamento trasversale utilizzando tecniche non invasive che interessino il percorso più breve possibile;

a8) costruzione di strade che comportino rilevanti movimenti di terra o compromissione del paesaggio (ad esempio, in trincea, rilevato, viadotto).

3. Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

b1) ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature legittimamente esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione per i soli manufatti di riconosciuto valore culturale e/o identitario, che mantengano, recuperino o ripristinino le caratteristiche costruttive, le tipologie, i materiali, i colori tradizionali del luogo evitando l'inserimento di elementi dissonanti;

b2) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché detti piani e/o progetti e interventi:

• siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica;

• comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;

• non interrompano la continuità dei corridoi ecologici e assicurino nel contempo l'incremento della superficie permeabile e l'eliminazione degli elementi artificiali che compromettono la visibilità, fruibilità

ed accessibilità degli stessi:
• garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti;
• promuovano attività che consentono la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità, attività e servizi culturali, infopoint, ecc.) del bene paesaggio;
• incentivino la fruizione pubblica del bene attraverso la riqualificazione ed il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi;
• non compromettano i coni visivi da e verso il territorio circostante.
b3) realizzazione di strutture facilmente rimovibili, connesse con la tutela e valorizzazione delle testimonianze della stratificazione;
b4) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di infrastrutture stabili legittimamente esistenti privi di valore culturale e/o identitario, garantendo il rispetto dei caratteri storico-tipologici ed evitando l'inserimento di elementi dissonanti, o prevedendo la delocalizzazione al di fuori della fascia tutelata, anche attraverso specifiche incentivazioni previste da norme comunitarie, nazionali o regionali o atti di governo del territorio;
b5) realizzazione di infrastrutture a rete necessarie alla valorizzazione e tutela dei siti o al servizio degli insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica dei tracciati non compromettano i valori storico-culturali e paesaggistici;
b6) adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti nel rispetto della vegetazione ad alto e medio fusto e arbustiva presente e migliorandone l'inserimento paesaggistico;
b7) realizzazione di annessi rustici e di altre strutture connesse alle attività agro-silvo-pastorali e ad altre attività di tipo abitativo e turistico-ricettivo. I manufatti consentiti dovranno essere realizzati preferibilmente in adiacenza alle strutture esistenti, essere dimensionalmente compatibili con le preesistenze e i caratteri del sito e dovranno garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie ecocompatibili.
4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:
c1) per la realizzazione di opere di scavo e di ricerca archeologica nonché di restauro, sistemazione, conservazione, protezione e valorizzazione dei siti, delle emergenze architettoniche ed archeologiche, nel rispetto della specifica disciplina in materia di attività di ricerca archeologica e tutela del patrimonio architettonico, culturale e paesaggistico;
c2) per la realizzazione di aree a verde, attrezzate con percorsi pedonali e spazi di sosta nonché di collegamenti viari finalizzati alle esigenze di fruizione dell'area da realizzarsi con materiali compatibili con il contesto paesaggistico e senza opere di impermeabilizzazione.

ART. 1.4) il terreno sito in agro di Cellamare, identificato in Catasto al **Foglio n. 3, Particella n. 1633 (per un'estensione del 3,46% circa)** inoltre, è altresì ricompreso come di seguito:

- **INVARIANTI INFRASTRUTTURALI – STRADA EXTRAURBANA DI PROGETTO;**

ART. 1.5) i terreni siti in agro di Cellamare, identificati in Catasto al **Foglio n. 3, Particella n. 1718 (per un'estensione del 59,85% circa)** inoltre, è altresì ricompreso come di seguito:

- **INVARIANTI STRUTTURALI – RETE TECNOLOGICA FOGNATURA PUBBLICA;**

ARTICOLO 2 - Foglio n. 3, Particelle nn. 1849, 1850, 1851, 1852.

ART. 2.1) Non è possibile attribuire la Destinazione Urbanistica per i fabbricati identificati al Foglio n. 3, Particelle nn. 1849, 1850, 1851 e 1852, in quanto iscritti al NCEU. Il Certificato di Destinazione Urbanistica, infatti, è un documento che attesta la destinazione urbanistica di un terreno e non può essere emesso per un fabbricato.

Tutte le particelle trattate site alla Via Casamassima (contrada Pacifico), ubicati in zona di espansione *"C3 - maglia n. 3"* e *"Parco Urbano - parte maglia n. 6 di P.R.G."* sono state interessate da P.d.L, redatto dall'ing. Vito Onofrio Giardinelli, approvato in via definitiva, ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 56 del 31/5/1980, con DEL. C.C. n. 13 del 23/04/2013;

Il presente certificato si rilascia, a richiesta di parte, in bollo, per gli usi consentiti dalla legge.

Cellamare, 30/01/2025

IL CAPO SETTORE TECNICO
(ing. Nicola AFFATATO)