



**REGIONE
PUGLIA**

Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana

Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

ATTO DIRIGENZIALE

Codifica adempimenti L.R. 15/08 (trasparenza)	
Ufficio istruttore	Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica
Tipo materia	ALTRO
Materia	ALTRO
Sotto Materia	ALTRO
Riservato	NO
Pubblicazione integrale	SI
Obblighi D.Lgs 33/2013	art. nn. 23 e 39
Tipologia	Nessuno
Adempimenti di inventariazione	NO

N. 00040 del 05/03/2025 del Registro delle Determinazioni della UOR 145

Codice CIFRA (Identificativo Proposta): 145/DIR/2025/00041

OGGETTO: COMUNE DI MONOPOLI (BA) - Piano Urbanistico Esecutivo "Maglia A33" art. 24/P – NTA del PUG Contesti della Trasformazione per insediamenti turistici di nuovo impianto c. da Lamandia – Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR.



Il giorno 05/03/2025,

IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA PROPONENTE

VISTO:

- gli articoli 4 e 5 della L. R. n. 7/1997;
- gli articoli 4 e 16 del D.lgs. n. 165/2001;
- l'art 18 del D.lgs. n.196/2003 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" in merito ai principi applicabili ai trattamenti effettuati dai soggetti pubblici;
- il D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 "*Codice dell'amministrazione digitale*";
- l'art 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, che prevede l'obbligo di sostituire la pubblicazione tradizionale all'Albo ufficiale con la pubblicazione sui siti informatici;
- il Regolamento UE n. 679/2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva europea 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) e il successivo D. Lgs. n.101/2018 recante "*Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016*";
- la DGR n.1974 del 07.12.2020 di adozione della Macrostruttura del Modello Ambidestro della macchina amministrativa regionale denominato "MAIA 2.0";
- la D.G.R. 15 settembre 2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere";
- D.G.R. 26 settembre 2024, n. 1295 recante "*Valutazione di Impatto di Genere (VIG). Approvazione indirizzi metodologico-operativi e avvio fase strutturale*".
- il DPGR n. 22 del 22.01.2021 e ss.mm.ii. di adozione dell'atto di Alta Organizzazione denominato Modello Ambidestro per l'Innovazione della macchina amministrativa regionale "MAIA 2.0";
- DGR n. 132 del 14.02.2025 "Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 "Modello Organizzativo Maia 2.0" e ss.mm.ii.. Proroga degli incarichi di direzione delle Sezioni di Dipartimento della Giunta regionale";
- le *Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA1*, trasmesse dal Segretariato Generale della Giunta regionale con nota prot. A00_175 N. 1875 del 28.05.2020.
- la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;
- la Parte III del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 recante "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*";
- la LR 07.10.2009, n. 20 "*Norme per la pianificazione paesaggistica*" e s.m.i;
- la LR 14.12.2012, n. 44 "*Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica* e s.m.i e in particolare gli artt. 11 e 12;
- la DGR n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015) con cui è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR);
- la DGR n. 1514 del 27.07.2015 "*Documento di indirizzo – Linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16.02.2015 – Approvazione*";
- la DGR n. 2331 del 28.12.2017 "*Documento di indirizzo – Linee interpretative*



*per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)
approvato con DGR 176 del 16.02.2015 – Approvazione”.*

PREMESSO che ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR il parere regionale di compatibilità paesaggistica è richiesto per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

CONSIDERATO che laddove le previsioni di piano interessino beni o aree di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/2004 la competenza al rilascio dei pareri di cui all'art. 96.1.d è della Regione.

PREMESSO che con nota prot. n. 42875 del 14.6.2024, acquisita al prot. col n. 294596 del 14.6.2024, il Comune di Monopoli (Comune) ha trasmesso istanza di parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 co.1 lett. d) delle NTA del PPTR, per il Piano Urbanistico Esecutivo “Maglia A33” art. 24/P – NTA del PUG Contesti della Trasformazione per insediamenti turistici di nuovo impianto c. da Lamandia.

DATO ATTO che con Atto Dirigenziale n. 145/00037 del 28/02/2025 è stato adottato l'atto relativo al parere ex art. 96.1.d modificando parzialmente le risultanze istruttorie avanzate in sede di proposta e che lo stesso è stato, per mero errore materiale, ritrasmesso alla sottoscrizione telematica degli istruttori.

VERIFICATO CHE pur attestando la correttezza nella formulazione del predetto atto, si rileva che la procedura telematica eseguita per mero errore materiale nel sistema cifra non risulta coerente con le modifiche di competenza dirigenziale adottate e, pertanto, si dà atto che non è stata correttamente conclusa la procedura di “post adozione” ai fini della pubblicazione e rilevanza esterna dello stesso;

RITENUTO necessario ritirare l'Atto Dirigenziale n. 145/00037 del 28/02/2025 dalla piattaforma CIFRA 2 al fine di riproporlo secondo la procedura telematica corretta.

VISTO il parere del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica del 25/02/2025 (ALLEGATO A)

RITENUTO che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui al Parere Tecnico allegato (ALLEGATO A), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per il rilascio del Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96 c.1 let. d) delle NTA del PPTR per il Piano Urbanistico Esecutivo “Maglia A33” art. 24/P – NTA del PUG Contesti della Trasformazione per insediamenti turistici di nuovo impianto Contrada *Lamandia* composto dagli elaborati elencati, con la relativa impronta informatica secondo l'algoritmo MD5, ad eccezione della prescrizione n. 1 del Parere Tecnico allegato, poiché la disposizione planimetrica degli edifici, all'interno dei lotti di pertinenza, non occlude le visuali verso il mare e dal mare verso il *Costone* di Ostuni, nei sub-paesaggi 1, atteso che detta visuale deve percepirsi dai luoghi pubblici a partire dal sistema infrastrutturale, come disposto dall'art. 10 del PUG/S e non piuttosto dall'interno dei luoghi privati.



ACCERTATA la corresponsione degli oneri istruttori dovuti per atti amministrativi in materia di paesaggio di cui all'art. 10 bis della LR n. 20 del 7 ottobre 2009.

PRESO ATTO CHE il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze del Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in forza di quanto disposto con D.P.G.R. n. 263 del 10.08.2021.

CONSIDERATO CHE che il presente parere attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento in progetto alla strumentazione urbanistica generale vigente, l'accertamento dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.

FATTI SALVI ED IMPREGIUDICATI dal presente provvedimento eventuali diritti di terzi, nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

**Verifica ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 e
del D. Lgs n. 196/2003 come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018
Garanzie alla riservatezza**

La pubblicazione dell'atto, salve le garanzie previste dalla legge 241/90 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, dal D. Lgs. n. 196/2003 come modificato dal D. lgs. n. 101/2018, nonché dal vigente regolamento regionale n.5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili; qualora tali dati fossero indispensabili per l'adozione dell'atto, essi sono trasferiti in documenti separati, esplicitamente richiamati.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI AL D.Lgs 118/2011 E ss.mm.ii.

Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entrata o di spesa a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla regione e che è escluso ogni ulteriore onere aggiuntivo rispetto a quelli autorizzati a valere sullo stanziamento previsto dal bilancio regionale.

DETERMINA

Di prendere atto di quanto espresso in narrativa, che costituisce parte integrante e



sostanziale del presente atto e che qui si intende integralmente riportato.

DI RILASCIARE il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.d.1 delle NTA del PPTR **"PIANO URBANISTICO ESECUTIVO "Maglia A33" Art. 24/P – NTA PUG CONTESTI DELLA TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI DI NUOVO IMPIANTO C. da Lamandia"** così come modificato e trasmesso con nota prot. n. 1839 DEL 09.01.2025, acquisita al prot. col n. 9495 del 09.01.2025 **con le seguenti prescrizioni a cui il piano dovrà adeguarsi prima dell'approvazione.**

1. Modificare l'art. 6 – Specifiche per le aree a verde (in **grassetto** le parti da aggiungere in ~~barrato~~ le parti da eliminare)

[...] La fornitura delle piante dovrà rispettare quanto previsto nel D.M. del 13 febbraio 2018 recante le misure di emergenza per la prevenzione, il controllo e l'eradicazione di *Xylella fastidiosa* e, pertanto, per le piante ospite del parassita (Allegato I del D.M.) dovrà essere documentato che la provenienza non è da zone infette (Allegato II del D.M. e ss. aggiornamenti).

~~Di seguito si riporta un elenco non esaustivo delle specie che si potrebbero utilizzare:
Alberature e Palmizi~~

~~*Tamarix galica* / *Quercus ilex* / *Washingtonia robusta* / *Ceratonia siliqua* / *Celtis australis* / *Brachychiton populneus* / *Melia azedarach* / *Pinus halepensis* / *Metrosiderus excelsa* / *Ficus carica* / *Ligustrum japonicus* / *Chamaerops humilis* / *Cercis siliquastrum*.~~

~~Arbusti~~

~~*Teucrium fruticans* / *Cistus salvifolius* / *Cistus monspeliensis* / *Viburnum tinus* / *Arbutus unedo* / *Cercis siliquastrum* / *Punica granatum* / *Pittosporo tobira* / *Pistaccia lentiscus* / *Eleagnus ebbingei* / *Echium fastuosum* / *Boungavillea glabra*.~~

~~Tappezzanti~~

~~*Agapanthus africanus* / *Iris pumila* / *Lantana selowiana* / *Tulbaghia violacea* / *Santolina chamaecyparissus* / *Phlomis Edward Bowles* / *Lamprantus roseus*. [...]~~

DI RITIRARE l'Atto Dirigenziale n. 145/00037 del 28/02/2025 dalla piattaforma CIFRA 2 al fine di riproporlo secondo la procedura telematica corretta

DI TRASMETTERE TELEMATICAMENTE copia del presente provvedimento a:

Comune di Monopoli - comune@pec.comune.monopoli.ba.it

Il proponente - deodatogroupsrl@sicurezzaapostale.it

Il presente provvedimento, firmato digitalmente ai sensi del Testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82:

- è composto da n. 6 facciate e da un allegato composto da n. 32 facciate;
- è reso pubblico per 10 giorni lavorativi sul sito www.regione.puglia.it nella sezione Pubblicità legale - Albo pretorio on-line, ai sensi della L.R. n. 15/2008 e per gli effetti di cui al comma 3 art. 20 Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22 del 22 gennaio 2021;
- è pubblicato sul sito www.regione.puglia.it nella sezione Amministrazione



Trasparente, sottosezione di I livello "Provvedimenti dirigenti", sottosezione di II livello "Provvedimenti dirigenti amministrativi", ai sensi del Dgls 33/2013;

- è pubblicato sul sito www.regione.puglia.it, nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione di I livello "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi dell'art. 39 c. 1 lett. a) del D.Lgs. 33/2013;
- è depositato nel sistema regionale di archiviazione Diogene, secondo le modalità di cui al punto 10 delle Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA;
- è trasmesso, ai sensi dell'art. 6 comma quinto della L.R. n.7/97 e del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22/2021, al Segretariato Generale della Giunta Regionale.

Il presente provvedimento può essere impugnato con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) della Puglia entro 60 giorni, ovvero con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, dalla data della sua comunicazione.

ALLEGATI INTEGRANTI

Documento - Impronta (SHA256)

Allegato tecnico_PUE A33_monopoli_def_signed_signed.pdf - 126dcc88fcf20d641c1a33fd898330457913db681e82df1c81ab1c7363fa1d20

Il presente Provvedimento è direttamente esecutivo.

Basato sulla proposta n. 145/DIR/2025/00041 dei sottoscrittori della proposta:

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
Vincenzo Lasorella

Firmato digitalmente da:

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
Vincenzo Lasorella

ALLEGATO A

COMUNE DI MONOPOLI (BA) - Piano Urbanistico Esecutivo "Maglia A33" art. 24/P – NTA del PUG Contesti della Trasformazione per insediamenti turistici di nuovo impianto c. da Lamandia – Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR.

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Con nota prot. n. 42875 del 14.6.2024, acquisita al prot. col n. 294596 del 14.6.2024, il Comune di Monopoli (Comune) ha trasmesso, per il Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) in oggetto, l'istanza di Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR ed ha contestualmente fornito il link di pubblicazione della seguente documentazione:

Nome File	Impronta MD5
Allegato A.pdf.p7m	8b9857946853acda01353f63b9a4fda9
Allegato B.pdf.p7m	6efd6f408c2736cbcf54848776af5dc
Allegato C.pdf.p7m	355ea0b4b13c101bd88839bcf3331348
Allegato D.pdf.p7m	28b9ac92cb4190dd4fb9cb90e7c2cab2
carta identit... Giovanni Locorotondo.pdf.p7m	5eaa0d06f0bfb5dada63869a7187cf1d
Istanza mod_art.96.pdf.p7m	2b7280a908427b8e9e0b8c828a918ffe
maglia_a33.dbf	608f3eb58a8e6924d616a360786b9f68
maglia_a33.prj	d4166c4468b2506bb2cb0fc7fd53c811
maglia_a33.sbn	011eb4f5bd79bfddede474e7ecc981c88
maglia_a33.sbx	0f40e1f91fb15cf6d81d8519cceac4ac
maglia_a33.shp	642518128f2c2cabe0d16a365c5addf2
maglia_a33.shx	bdb64dde953f8e14f6270b4b7ea84e30
Onere Parere Paesaggistico.pdf.p7m	91979e587c0bd9707ac96650080ea144
pai_ap.dbf	d4868c8123658c7f1b98ef027050a660
pai_ap.prj	d4166c4468b2506bb2cb0fc7fd53c811
pai_ap.sbn	2fc30a788265afef2bdcecebf427b5b5
pai_ap.sbx	6c78ea9c3000611941360d65b6854a41
pai_ap.shp	c0b1a5b03eec3a3ed0b27f1124af9bab
pai_ap.shp.xml	fa3751174e7caea34257e64cf31b46cf
pai_ap.shx	445f442e82faeb39b293b5fb4f7d901d
pai_bp.dbf	a779ae52beeab457d74d435184e641d5
pai_bp.prj	d4166c4468b2506bb2cb0fc7fd53c811
pai_bp.sbn	a799d747be60e1086b454b6b27f821b2
pai_bp.sbx	cf8af9178e46d547bec8fddbd1fbb787
pai_bp.shp	2209a6f2d3a0428ec5ca214f73a78e73
pai_bp.shx	5bcb37bfb07769d1be998bdd69968a56
pai_mp.dbf	b6135441ee19cf1fe50db4ce69539b66
pai_mp.prj	d4166c4468b2506bb2cb0fc7fd53c811
pai_mp.sbn	396bec71611a39074b09284a460e00e4
pai_mp.sbx	28bb29e6921603d3c972b019bb22a6b4

pai_mp.shp	e82ff601e40bb4ba913727449b1d7b4f
pai_mp.shx	ddb08aedcb93d1b641a76b2ae9e386a6
sitemazione_planimetrica_dec_2023.dbf	a691d69a58da1116e4a920997362552b
sitemazione_planimetrica_dec_2023.sbn	aa539ba952ac4f76e7d0ec6bfb7d402b
sitemazione_planimetrica_dec_2023.sbx	6ebb821a925ba461718a0d5839d4d324
sitemazione_planimetrica_dec_2023.shp	19e0086f1fcf711e909bade3c8b1c030
sitemazione_planimetrica_dec_2023.shp.xml	c6dd4a390d49810f3cebaa446aa122de
sitemazione_planimetrica_dec_2023.shx	2b748a830b479a4e74e0a170d56e963c
tav_01a.pdf.p7m.p7m	558805cf6323fc0cc5041b417a534ddd
tav_01b.pdf.p7m.p7m	18a4fdcdc14c67575ade660b3c8073c0
tav_01c.pdf.p7m.p7m	f5cb9c64d0c46eb0e34ed929034b2b8c
tav_01d.pdf.p7m.p7m	6ef4468ec972f4bbf3920b4d3c4b802c
tav_01e.pdf.p7m.p7m	a727c9205b306d496495f72ff2a3cc07
tav_01f.pdf.p7m.p7m	3cbe307cf911f4c4a1a6f00c46b63cac
tav_01g.pdf.p7m.p7m	6b6571f379c8a35ac5dcc6f5d4a73370
tav_01h.pdf.p7m.p7m	7bcd745bcfed7bd2774413505e9506bb
tav_01i.pdf.p7m.p7m	3ec34481cc78ac22efe82d460a2092e4
tav_01j.pdf.p7m.p7m	61d36e9d3e595942275d41e2dca60ba2
tav_01l.pdf.p7m.p7m	5e76830853209d1ff74cc9607cd58cd9
tav_01m.pdf.p7m.p7m	3986fb447ecfd4020606598d9d86d905
tav_01n.pdf.p7m.p7m	437f3605b7471d06b8f4982431ef4c94
tav_01o.pdf.p7m.p7m	20507c0ac7021bd2d5a351f24e94b112
tav_01p.pdf.p7m.p7m	d30222ca08131d8f03f15333fd3a9be8
tav_01q.pdf.p7m.p7m	3fb7e96e05fd3b930809a058572f8a1d
tav_01r.pdf.p7m.p7m	695183ba538d64c54cdd6bae9f59a127
tav_01s.pdf.p7m.p7m	72954cbc25cd2cef580c0a983709f535
tav_01t.pdf.p7m.p7m	e792d1d4000a3c1bc5a5b0199ff72d13
tav_01u.pdf.p7m.p7m	3d82aa7cc12fcb1227451597f913c401
tav_01v.pdf.p7m.p7m	e78634af9f8becb4a3689991703fac01
tav_01x.pdf.p7m.p7m	c3faa1e11672e932e868901e53ae05
tav_01z.pdf.p7m.p7m	58a31aa021bb1f192057a7d3df0d84d6
tav_02.pdf.p7m.p7m	c29b801d5d310e7d865d28724a9c20a6
tav_02a.pdf.p7m.p7m	c4964e26b4312abbd72fdae7203f29ee
tav_03.pdf.p7m.p7m	5b5369a99bd53e771dd03ceef74c66f6
tav_04.pdf.p7m.p7m	b5195d41f466f21ffe0ffa2d8db574d
tav_05.pdf.p7m.p7m	1cad3f5dc9bb4c958da040e6d958a904
tav_06.pdf.p7m.p7m	72132541c6c17fff95b5191eaefc0b63
tav_07.pdf.p7m.p7m	d6d3c9298b3997a15b81d94261e29248
tav_08.pdf.p7m.p7m	30b51675b6ad2789ce62ad2a4681f37b
tav_09.pdf.p7m.p7m	3f8a10733f1a8f43feb7d4c13a1bc8a3
tav_10.pdf.p7m.p7m	bc1774a546eeb88c4e5b7af161560be0
tav_11.pdf.p7m.p7m	4b72aa2c8d7114815c7d5013c024693d
tav_12.pdf.p7m.p7m	305c13f93110368cf439cdc3c6ed74d3
tav_13.pdf.p7m.p7m	edd4ed72db7ca6c53d6dfdbb463f702f
tav_14.pdf.p7m.p7m	744c413273a1621ec979473fc570722d
tav_15.pdf.p7m.p7m	8740afa0d34da31b553e49aeb5285c1a
tav_16.pdf.p7m.p7m	eb26a9db28462245ea2b9f730d884f7e

tav_17.pdf.p7m.p7m	a6cfc7a9e3f0d4ae9ad697549ec2285c
tav_18.pdf.p7m.p7m	f3672ef41b4133b0880ef7acfa34f5ab
tav_19.pdf.p7m.p7m	fa6dd0ce67c8dfe3021f3a5d4b3332f3
tav_32.pdf.p7m.p7m	1cac5ad4622b5347a025abcc25fc139b
tav_33.pdf.p7m.p7m	52eda9dc0ef4d3bfb79236f29898c92e
tav_35.pdf.p7m.p7m	90a7f9d369b03f73b947f250e2f043b5
tav_38.pdf.p7m.p7m	355ef493cb1b86ffec0f9e9ce08da8a
Tav. 03a.pdf.p7m.p7m	3749e3bf04d21225dcdb9db8dfbe8974
Tav. 20.pdf.p7m.p7m	eb5ef4d3c2c2af4f25eb029a43bbf7b8
Tav. 21.pdf.p7m.p7m	55cf8d132e6581a9f913b95b048f86a9
Tav. 22.pdf.p7m.p7m	cd43a94a0bad46995df71cf0b38f200e
Tav. 23.pdf.p7m.p7m	eb821a931df29fd3430786c865c5eff1
Tav. 24.pdf.p7m.p7m	71e5db3135ae3e6484c35c7c705cbeb0
Tav. 25.pdf.p7m.p7m	c2118dacb3d5d60b519fc4e828bc93f4
Tav. 26a.pdf.p7m.p7m	818f7b52d1ef836ad3ce73f375bd2414
Tav. 26b.pdf.p7m.p7m	7c14178fc2a294c408bc891e211b15e7
Tav. 26c.pdf.p7m	d83792dbddcb480adeb5bc5128af0c38
Tav. 27.pdf.p7m.p7m	d5905c0f218adf55462edb9f415f81aa
Tav. 28.pdf.p7m.p7m	b8459a888986bf8cc7d5e288a7c4c219
Tav. 29.pdf.p7m.p7m	64e173a07f8ac573a0702ac984f571b2
Tav. 2b.pdf.p7m.p7m	0ef72a23932d8fa2fe83c3bddef141c0
Tav. 30.pdf.p7m.p7m	d41f3da4320f888158e6f8678a981259
Tav. 31.pdf.p7m.p7m	0e66e324fc85a606df49aa3effc885f3
Tav. 34.pdf.p7m.p7m	3262acb524a59835fffb05ecb4263f22
Tav. 36.pdf.p7m.p7m	d513b8368cb0ffe809325a9d286b815f
Tav. 37.pdf.p7m.p7m	be3bbce7f42cd4aa33dfe8ef4fe941ff
Tav. 39.pdf.p7m.p7m	36e91548e9c9b8b971106e12cd868ec0
Tav. 40.pdf.p7m.p7m	8838d01c39bd8b2011fcfd8e9d8ce329

Con nota prot. n. 297195 del 17.6.2024, accertata la carenza documentale, è stato richiesto *“di trasmettere la delibera di adozione di Giunta Comunale con relativa istruttoria tecnica.”*

Con nota prot. n. 44186 del 19.6.2024, acquisita al prot. col n. 306598 del 20.6.2024, il Comune ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

Nome File	Impronta MD5
Copia con segnature Prot.N.0044186-2024	c3244e5f81252e801cb4d8ccfa820af6
dlg_00071_30-04-2024.pdf.p7m	3e336733aedcebd552c88f1817d49c64
ISTRUTTORIA - DEF.pdf.p7m	66dca75c38f768fd696c503a1577b349

Con nota prot. n. 462516 del 24.9.2024 sono stati comunicati, ai sensi dell'art. 10 bis della L.n. 241/1990, *“i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza”* e contestualmente sono state fornite indicazioni utili al superamento delle criticità rilevate.

Con PEC del 16.10.2024, acquisita al prot. col n. 506774 del 17.10.2024, il proponente ha richiesto: *“la sospensione dei termini per la presentazione delle nuove tavole di progetto”*.

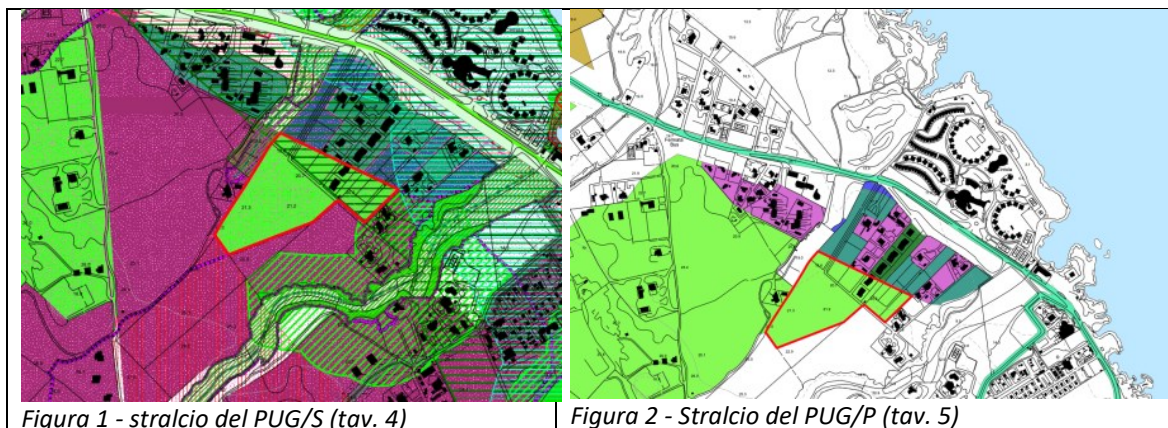
Con nota prot. n. 1839 del 9.1.2025, acquisita al prot. col n. 9495 del 9.1.2025, il Comune ha trasmesso la seguente documentazione:

Copia con segnatura Prot.N.0001839-2025.pdf	3bd8324ef763f27919f4a093723b3caf
Elenco elaborati.pdf.p7m	3fc876c96d87c1af1168c34d96e0c3cd
PUE A33 -TRASM INTEGR- PAESAGGIO.pdf	3743e849d2c95d5bad65b73f66c233a4
Schema di convenzione.pdf.p7m	d7b1a02f137e60b05b7b63b3f94c058d
Tav. 03a.pdf.p7m	b05d855e913dd1d76a7baca4ea09320b
Tav. 20.pdf.p7m	00824af6e2bcbfbd990b84bc7198658
Tav. 21.pdf.p7m	18a6500aa17202323500ce085b24a87c
Tav. 22.pdf.p7m	9ab77ba3ad10fd09241426af709595e6
Tav. 23.pdf.p7m	1032996cdb8608e61d726b88b1b42bd1
Tav. 25.pdf.p7m	21142a9680baafa5feb903c52bd270e9
Tav. 26a.pdf.p7m	fd423f4d58a40ecf6b5ed1dfb2d2e604
Tav. 26b.pdf.p7m	2e9cd49ecbf35f82f01420616ef44951
Tav. 26d.pdf.p7m	a34a61cfea58695acb12af405ba073f5
Tav. 27.pdf.p7m	d622eec7c15a4e2e8fddc1551d08fd27
Tav. 30.pdf.p7m	e01c716184a1641012b63233e1db1c05
Tav. 31.pdf.p7m	ad395ea9b4361adaa6f2ca419ef901dd
Tav. 34.pdf.p7m	f47e1193ba46557efe37e3b6ab516762
Tav. 35.pdf.p7m	d5661c1b349b479fbceb9c12e0551a2a
Tav. 36.pdf.p7m	38181e622cb976e437040fd893bbcd8c
Tav. 37bis.pdf.p7m	52bab220b15d543607ab6429cee618cf

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), come adottato dalla Giunta Comunale con Delibera n. 71 del 30.4.2024, interessa una maglia urbanistica del PUG di Monopoli, denominata A33, in località C. da *Lamandia*, ricadente nei *Contesti per insediamenti turistici di nuovo impianto*, sottoposta alle disposizioni di cui all'art. 24/P delle NTA e *Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per attività* sottoposto alla disciplina di cui all'art. 25/S delle NTA del PUG/S.

La maglia A33 si presenta di forma pseudo-trapezoidale e si inserisce in un contesto subcostiero caratterizzato dalla presenza di insediamenti turistico-ricettivi e residenze. L'area di interesse, cinta da un lembo di C.da *Lamandia*, è collegata tramite quest'ultima alla SP90 che connette questa porzione del territorio comunale al centro urbano.



Nella **Relazione illustrativa (tav. 31)** si legge che: *“Il Piano Urbanistico Esecutivo è stato elaborato nel rispetto dei criteri ambientali insediativi e nell’attuale versione revisionata, prevede la realizzazione di n. 4 lotti, di cui 3 con la realizzazione di edifici, mentre il lotto n. 4, come richiesto dai proprietari, non prevede alcuna edificabilità in questa fase. È stata individuata la Superficie di Compensazione da cedere gratuitamente al comune di Monopoli per la realizzazione delle opere infrastrutturali funzionali all’intervento stesso ma pensato anche per rendere funzionali le maglie edificabili limitrofe, inoltre la Superficie di Compensazione è stata localizzata al confine delle invarianti strutturali in modo quanto più possibile “accorpato” per consentire la realizzazione di Opere di Urbanizzazione Secondaria “funzionali”, inoltre come si evince dagli elaborati grafici di progetto (ved. Tav. 22 e seguenti) il proponente (Deodato Group S.r.l.) con la cessione del suo 40% della Superficie di Compensazione consente la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria funzionali a tutta la maglia e tale da consentire l’agibilità degli stessi con tutti i servizi necessari, inoltre consente la realizzazione di un’importante area a verde da 5.815 mq con relativo parcheggio pubblico “P2” di 3.270mq (Ved. Tav. 25). Questa soluzione evita la necessità di dover ricorrere alla procedura espropriativa prevista all’art. 7/P delle NTA del PUG e dalla L. n. 166/2002. (cfr. pag. 25)*

Come emerge dagli elaborati progettuali la maglia è interessata da altre edificazioni in forza a differenti disposizioni normative:

“La realizzazione dell’intervento “Piano Casa” con L.R. n. 14/2009 sulle particelle 437, 438 (parte), 443, 449 (parte) e 444 (parte) tutte del foglio 61, ha di fatto strozzato la maglia urbanistica non consentendo alcun collegamento tra le due aree, pertanto, l’unica soluzione percorribile per ripristinare la continuità delle due aree, è quella di spostare la cabina ENEL (particella 443) in altra localizzazione a poche decine di metri come riportato su tutti gli elaborati grafici di progetto.” (cfr. pag. 25)

La previsione insediativa del PUE suddiviso in n. 4 lotti edificatori di cui per tre di essi è prevista la realizzazione di un insediamento composto da edifici turistico-ricettivi e per

la residenza. Il PUE prevede inoltre, una superficie di cessione utile alla realizzazione di opere infrastrutturali funzionali all'intervento nell'interezza.

Come si legge nella **relazione illustrativa (tav. 31)**"

Lotto 1 (Superficie lotto = 16.273 mq) SUL max = 2.718,00 mq con destinazione "Turistico ricettiva" per 1.630,80 mq e "Residenze private a carattere stagionale" per i restanti 1.087,20 mq; incrementabili del 10% ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 13/08;

Lotto 2 (Superficie lotto = 509 mq) SUL max = 84,90 mq con destinazione "Turistico ricettiva" per 50,94mq e "Residenze private a carattere stagionale" per i restanti 33,96 mq; incrementabili del 10% ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 13/08;

Lotto 3 (Superficie lotto = 1097 mq) SUL max = 182,80 mq con destinazione "Turistico ricettiva" per 109,68 mq e "Residenze private a carattere stagionale" per i restanti 73,12 mq; incrementabili del 10% ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 13/08;

Lotto 4 (Superficie lotto = 1651 mq) Senza alcuna previsione di edificabilità;

SC (Superficie di compensazione = 11.493 mq) 1.787 mq per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria (viabilità con sottoservizi) 3.270 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici (P2) 6.886 mq per la realizzazione di verde pubblico.

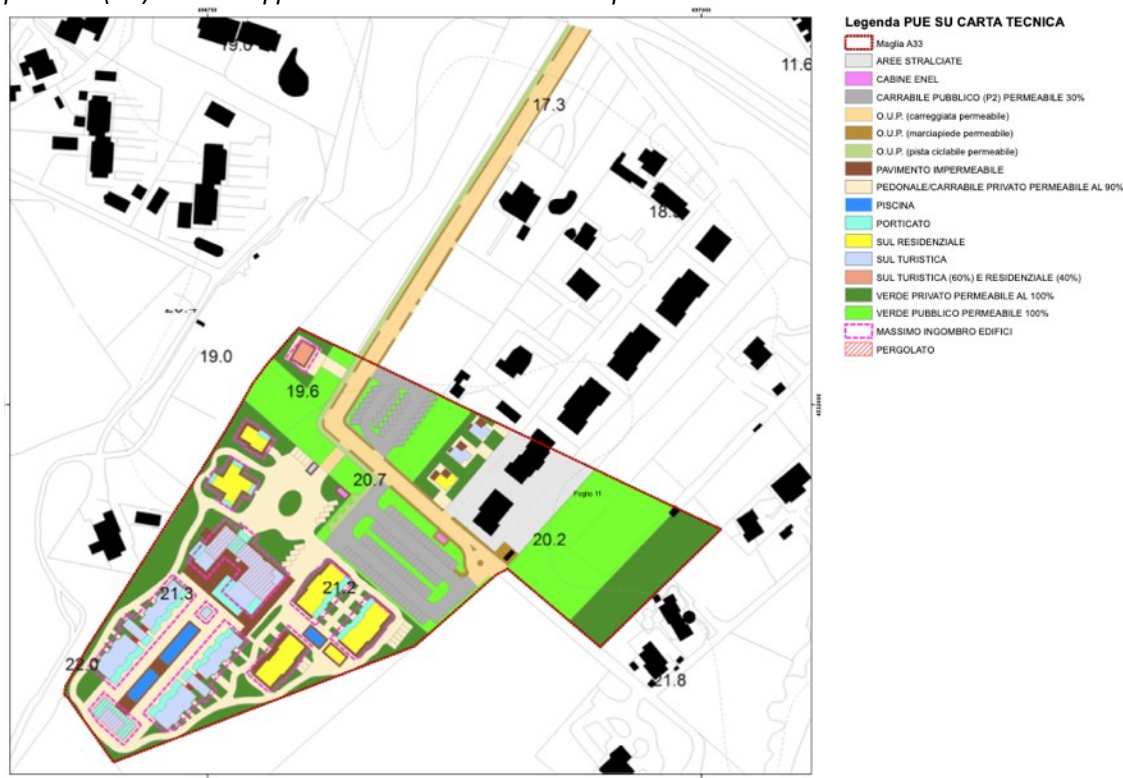


Figura 3 - Stralcio della tav. 20 (prot. n. 9495 del 09.01.2025)

TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)

Premesso che, con Delibera n. 424 del 30.3.2020 la Giunta Regionale, ha rilasciato il Parere di Compatibilità Paesaggistica ex art. 96.1. a) delle NTA del PPTR per l'Adeguamento del PUG del Comune al PPTR e con successiva Delibera n. 19 del 12.5.2020 (pubblicata sul BURP n. 84 del 11.6.2020) il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato l'adeguamento del PUG al PPTR ai sensi del comma 2 dell'art. 11 della LR 20/2001 e dell'art. 97 comma 7 delle NTA del PPTR, **dalla consultazione degli elaborati del PUG si rileva quanto segue:**

- Struttura Idro - geomorfologica:
 - *Beni paesaggistici:* l'area oggetto del PUE non è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura.
 - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto del PUE non è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura ecosistemica e ambientale
 - *Beni paesaggistici:* l'area oggetto del PUE non è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura;
 - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto del PUE non è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura antropica e storico-culturale
 - *Beni paesaggistici:* l'area oggetto del PUE è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura, in particolare l'area è parzialmente interessata dal **BP – immobili e aree di notevole interesse pubblico** (art. 136 D.lgs. 42/2004) relativo alla dichiarazione di interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939 denominata *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della fascia costiera o delle lame sita nei comuni di Polignano a mare e Monopoli"* decretata il 1.8.1985 con le seguenti motivazioni: *"La zona in comune di Polignano a Mare è riconosciuta di notevole interesse pubblico perché, a partire dal confine con il comune di Mola fino al confine con il comune di Monopoli, è caratterizzata da un susseguirsi di cale e grotte naturali con la cala San Giovanni con avanzi di insediamenti rupestri e la Cala S. Vito con la omonima Torre e l'antica abbazia, e dal complesso dell'antico centro abitato arroccato sulle alte scogliere a strapiombo sul mare con belvedere, insenature e scenari incomparabili quali la rinomata < Grotta Palazzese> ed il contrafforte roccioso di "* *"L'ampia zona costituita dalla fascia costiera e dalle lame interessanti i comuni di Polignano a Mare e Monopoli (Bari) riveste notevole interesse perché la fascia costiera si presenta con costa frastagliata in molti punti scoscesa sul mare, costituita da un ambiente geomorfologico di particolare interesse e con un habitat paesistico-naturale ancora sufficientemente integro segnato anche da frequenti lame, alcune delle quali si inoltrano profondamente verso l'interno. La zona è godibile da numerosi tratti di strade pubbliche"* (Scheda **PAE 0117**) Detto Bene Paesaggistico è **sottoposto agli indirizzi di cui**

all'art. 14.3, alle direttive di cui all'art. 14.4, alle prescrizioni di cui all'art. 14.5 delle NTA del PRG e alle disposizioni d'uso della (Scheda PAE 0117).

- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto del PUE è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura; nel dettaglio dall'UCP – **Paesaggi rurali - sub paesaggio 1) - il sistema territoriale della via traiana, delle lame e delle forme insediative fortificate e rurali – Fascia A – Contesti rurali** denominato “Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali” e sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 10.12-2, alle direttive di cui all'art. 10.13-3 e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 10.13-4 delle NTA del PUG.*

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ INSEDIATIVA

Il PUE ricade nell'Ambito Paesaggistico denominato **La Murgia dei Trulli** ed in particolare nella figura territoriale denominata **La Piana degli ulivi secolari**.

Fermo restando le analisi paesaggistiche relative alla **figura territoriale di paesaggio** e del **contesto paesaggistico di riferimento** di cui alla comunicazione prot. n. 462516 del 24. 9.2024, che in questa sede si intendono integralmente riportate, con riferimento all'area d'intervento si riporta quanto già rappresentato nella richiamata nota:

*“Con riferimento **all'area oggetto di intervento**, essa si trova in località Lamandia a sud dell'abitato di Monopoli, nella fascia sub-costiera a diretto contatto con diverse piattaforme turistico-ricettive costiere.*

Come rappresentato nel paragrafo precedente, l'area oltre ad essere interessata dalle tutele di cui allo specifico paragrafo, si qualifica per il riconoscimento da parte del PPTR de:

- *il mosaico agrario delle Lame;*
- *la campagna profonda;*
- *i parchi periurbani;*
- *i paesaggi costieri ad alta valenza naturalistica.*

In tale ottica e con un punto di osservazione più ampio, l'area di intervento è parte integrante di un articolato sistema di spazi fatti di alternanze e sovrapposizioni di paesaggi costieri e territori rurali in cui permangono i segni della cultura rurale che storicamente si è consolidata sulla costa, caratteristica della figura d'ambito.

*Questi elementi antropici, seminaturali e no, esito di una somma tra le parti, strutturano il tradizionale mosaico agrario della cosiddetta “**Piana degli Ulivi secolari**” e caratterizzano il paesaggio costiero di riferimento.*

*Come si legge nella Scheda PAE0117, “il sistema agricolo del territorio di Monopoli – di cui l'area di intervento è parte integrante – è connotato dalla **presenza di orti costieri che si connettono alla fitta rete di lame** il cui passo frequente scandisce in modo percepibile solo lo stretto tratto costiero, e dall'area più interna degli ulivi monumentali e degli insediamenti storici legati all'agricoltura.” Tale descrizione, denota quindi uno stretto rapporto, se non*

fondante, tra le componenti dei paesaggi rurali di quest'area, gli elementi geomorfologici che caratterizzano il territorio costiero e sub-costiero di Monopoli e la costa.



Figura 4 - individuazione dell'area di intervento. Ortofoto Google satellite 2024

*Nello specifico l'area d'intervento è parte integrante del sistema di aree comprese tra due UCP-
Lame e Gravine (a nord e a sud – cfr. fig. 9) che il PUG riconosce anche come elementi del
Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale (cfr. fig. 10).*



Figura 5 - individuazione dell'area di intervento e UCP Lame e Gravine. PPTR



Figura 6 - individuazione dell'area di intervento e UCP Reticolo idrografico di connessione della RER. PPTR

Per queste aree, comprese tra le componenti idrogeologiche, lo scenario strategico delle Rete Ecologica del PPTR, individua tra le indicazioni progettuali quella di assicurare la valorizzazione delle connessioni ecologiche individuando linee di connettività preferenziale tra le lame attraverso una rete integrata di strade verdi, percorsi e aree verdi e corridoi ecologici.

Nella **relazione di compatibilità paesaggistica**, con riferimento all'area di intervento si legge che: "L'area d'intervento, si colloca sia pure in parte, all'interno di una tipologia di paesaggio urbano che non evidenzia una tipologia di paesaggio urbano tradizionale di particolare pregio che riveste un importante valore culturale e paesaggistico, dove risultano ancora chiaramente leggibili i caratteri originari." (cfr. pag. 92)"

1. Compatibilità della trasformazione insediativa

Con riferimento alla **compatibilità paesaggistica** della trasformazione insediativa, come aggiornata e trasmessa con nota prot. n. 1839 del 9.1.2025 acquisita al prot. col n. 9495 del 09.01.2025, nella comunicazione di cui all'art. **10bis della L. n.241/1990** è **stato rilevato che:**

"Nelle NTA del PUG, all'art. 10.13.4, co. 2, lett. a1) si legge che:"[...] per i paesaggi rurali non è consentita la: realizzazione di nuovi tracciati viari, poderali ed interpoderali, ad esclusione degli interventi di manutenzione e adeguamento della viabilità esistente e di quelli **strettamente necessari alla fruizione dell'insediamento** o connessi alla conduzione del fondo, **purché realizzati senza opere di impermeabilizzazione, con materiali ecocompatibili e con soluzioni reversibili, di larghezza non superiore a 3 m** e senza alterazione dell'assetto della trama agraria e della morfologia esistente. [...]"

Tuttavia, con riferimento alla realizzazione del **2° stralcio delle opere di urbanizzazione primaria funzionali ai lotti 4 e 5** (cfr. tav.24), sebbene “il progetto [preveda] la totale rimozione dell’asfalto sulla viabilità esistente per sostituirlo con pavimentazione totalmente permeabile”, la sezione stradale non risulta adeguatamente dimensionata a quanto prescritto dal citato articolo delle NTA del PUG. Dalla sezione di progetto infatti (fig. 11) si rileva che il tracciato da realizzare, comprensivo di banchina e marciapiede, ha un’ampiezza pari a 8,00 m a fronte di una dimensione massima consentita dall’art. 10.13.4, co. 2, lett. a1) di 3,00 m.

Tale viabilità inoltre, così come prevista è, in maniera del tutto immotivata, una duplicazione della viabilità esistente (prolungamento C.da Lamandia) che, oltretutto, sarebbe già funzionale agli edifici dei lotti 4 e 5, previo adeguamento, in quanto in diretto collegamento con essi.

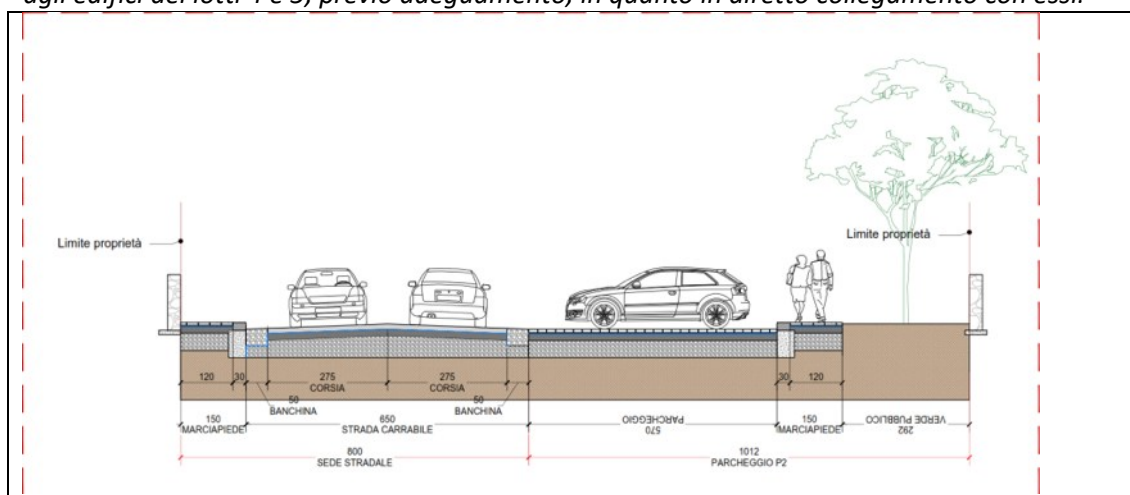


Figura 7 - stralcio tav. 24 - Sezione



Figura 8 - stralcio della Tav. 24



Figura 9 - Stralcio della Tav.22

Con riferimento agli **aspetti morfologico – insediativi dell’intervento**, si evidenzia che l’art. 10.13-4 co. 3 lett. b 4.1.1) prevede che “la disposizione planimetrica degli edifici dovrà essere

coerente con la maglia insediativa e le morfotipologie del tessuto edilizio esistente. Non dovrà compromettere le visuali paesaggistiche e i punti panoramici e, in particolare per i sub paesaggi 1, e 2, le visuali da e verso il mare”; tuttavia, la previsione planivolumetrica dell’intervento non assicura il mantenimento e la valorizzazione delle visuali paesaggistiche auspicati dalla norma del PUG così come adeguato al PPTR.

Dagli elaborati, infatti, non emergono analisi e valutazioni dell’edificato esistente utili a determinare gli eventuali rapporti relazionali tra esso e l’insediamento proposto al fine di preservare le visuali dalla campagna verso il mare e, soprattutto nel caso di specie, verso l’entroterra.



Figura 10 - stralcio della tavola 22

Come rappresentato nel paragrafo Tutele definite dal piano paesaggistico territoriale (PPTR), l’area è in parte interessata dal BP – Immobili e aree di notevole interesse pubblico sottoposto ad una specifica normativa d’uso secondo cui, tra le altre direttive, “Gli enti e i soggetti

pubblici, nei piani e nei programmi di competenza, nonché i soggetti privati nei piani e nei progetti che comportino opere di rilevante trasformazione territoriale [...] impediscono le trasformazioni territoriali che interferiscano con i quadri delle visuali panoramiche o comunque compromettano le particolari valenze ambientali storico culturali che le caratterizzano” ciò al fine di “Salvaguardare le visuali panoramiche di rilevante valore paesaggistico, caratterizzate da particolari valenze ambientali [...], ovvero di perseguire l’obiettivo di “Salvaguardare e valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata”. (cfr. pag. 16 della scheda PAE00117).

Tuttavia, sebbene l’area in questione conservi una stretta relazione di connessione percettiva tra la campagna sub – costiera e il promontorio della Selva, chiaramente distinguibile all’orizzonte, la soluzione proposta, con la disposizione planivolumetrica “a corte” degli edifici, occlude dette visuali; in particolare gli edifici evidenziati in rosso nella fig. 15 assumono un carattere di cesura verso l’entroterra, interrompendo così il naturale rapporto tra la piana costiera e i dolci rilievi delle colline carsiche dell’altopiano.



Figura 11 - Area di intervento, veduta della Selva da c.da Lamandia. (fonte Google street view)

Come descritto nel paragrafo Analisi dell’area di intervento, il territorio di Monopoli è interessato da una fitta presenza di orti costieri alternati ad una rete di lame che collegano l’entroterra alla costa. Tale reticolo rappresenta un importante corridoio di connessione ecologica dei diversi sistemi naturali che il PUG, con l’adeguamento al PPTR, mette in risalto attraverso la definizione di obiettivi volti a: “

- 1. Aumentare la connettività e la biodiversità del sistema ambientale regionale;*
- 2. Migliorare la connettività complessiva del sistema attribuendo funzioni di progetto a tutto il territorio regionale, riducendo processi di frammentazione del territorio e aumentando i livelli di biodiversità del mosaico paesistico regionale”*

Tali obiettivi sono perseguibili attraverso la realizzazione di un “Sistema integrativo di corridoi ecologici diversificati e trasversali a quelli definiti attraverso le lame, costituiti [ad esempio] dal reticolo di muretti a secco, pareti e siepi naturali tra gli appezzamenti agricoli, ovunque si incrociano e si sovrappongono al reticolo idrografico rafforzandone i contenuti ecologici;” (cfr. pag. 13 della scheda PAE 00117).



Figura 12 - ortofoto

Tuttavia, la disposizione planimetrica degli edifici e l’adeguamento della strada così come proposto, non incentiva la costruzione di un sistema di connessione tra le due lame in chiave ecologica, piuttosto, con riferimento al blocco di edifici Residenziali (cerchiati in azzurro in fig. 17), questi si pongono come elemento di chiusura verso la lama.

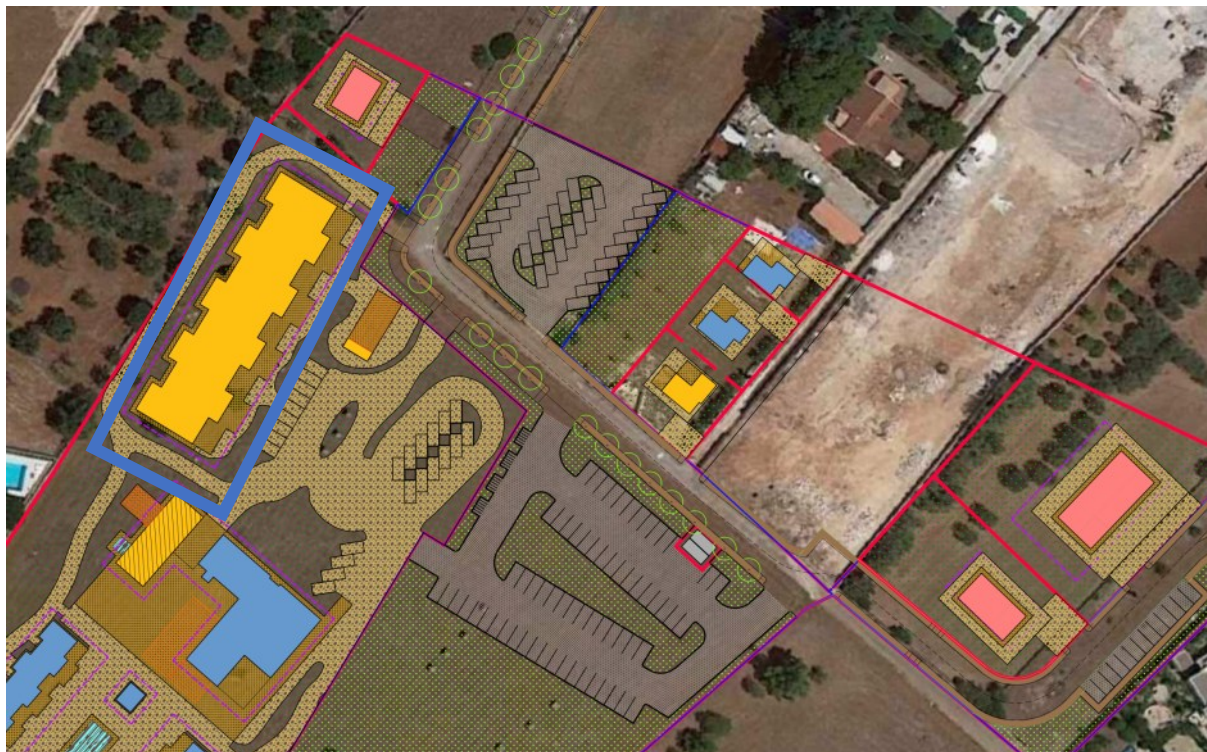


Figura 13 - Stralcio della tav. 22

La strada del “primo stralcio” inoltre, che nel caso di specie rappresenta l’occasione per costruire un “Sistema integrativo di corridoi ecologici diversificati e trasversali a quelli definiti attraverso le lame”, viene trattata nel progetto come un semplice elemento di connessione finalizzato a mettere in collegamento due punti nello spazio, trascurando l’intrinseco valore paesaggistico ed ecologico che ricopre.”



Figura 14 - stralcio della tav. 23

Pertanto, nella **comunicazione ex art. 10-bis delle L. n. 241/1990**, al fine di assicurare la compatibilità del PUE ai sensi dell’art. 96 delle NTA del PPTR, è stato rappresentato quanto segue:

“La proposta di pianificazione esecutiva risulta:

- pregiudizievole alla qualificazione paesaggistica dell'ambito interessato, poiché si configura come una piattaforma che, con le previste volumetrie e le relative disposizioni planimetriche interferisce con gli equilibri paesaggistici, visivo percettivo ed ecologici del sito, compromettendo gli elementi caratterizzanti il contesto e al contempo favorisce le richiamate criticità e fattori di rischio della qualità paesaggistica;
- in contrasto con gli obiettivi di qualità paesaggistica definiti dalla scheda PAE 00117;
- in contrasto con l'art. 10.13.4, co. 2, lett. a1) e l'art. 10.13-4 co. 3 lett. b 4.1.1) delle NTA del PUG.

Si ritiene pertanto necessario, al fine di conseguire la compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.d.1 delle NTA del PPTR, apportare le seguenti modifiche/integrazioni progettuali:

1. al fine di non contrastare con le misure di salvaguardia di cui all'art. 10.13.4, co. 2, lett. a1) del PUG/S come adeguato al PPTR, con riferimento al 2° stralcio delle opere di urbanizzazione primaria funzionali ai lotti 4 e 5, si dovrà adeguare la viabilità esistente secondo le indicazioni fornite dal PUG/S, minimizzando in ogni caso gli interventi ed escludendo pertanto il raddoppio della strada;
2. al fine di assicurare la conservazione e la valorizzazione delle visuali paesaggistiche così come definito dall'art. 10.13-4 co. 3 lett. b 4.1.1) e auspicato dagli obiettivi di qualità paesaggistica della scheda PAE00117, la previsione planivolumetrica, a partire da adeguate analisi della trama insediativa esistente, dovrà essere riorganizzata in modo tale che l'edificato non comprometta le visuali da e verso il mare, ciò al fine, anche, di preservare le visuali verso il Costone di Ostuni. In particolare:
 1. con riferimento ai lotti 4 e 5, gli edifici dovranno essere allineati all'edificato esistente;
 2. con riferimento al lotto 1, gli edifici cerchiati in rosso in fig. 15 dovranno essere disposti in modo tale da preservare le visuali verso il Costone di Ostuni.
3. Al fine di assicurare la costruzione della rete ecologica e di un sistema di connessione tra le due Lame che inquadrano l'area d'intervento, il tracciato rappresentato in fig. 19 dovrà essere implementato con elementi utili alla qualificazione dello spazio in chiave ecologica (predominanza dei tracciati pedonali, fasce arborate, essenze vegetali autoctone, muretti a secco, aree verdi attrezzate, ecc.) affinché si realizzi un parco lineare. A tale scopo, il blocco di edifici residenziali evidenziati in azzurro in figura 18 dovrà essere allineato alla viabilità da adeguare in modo tale da garantire l'apertura degli spazi verso la Lama presso Torre Cintola.
4. Al fine di garantire la qualità paesaggistica dell'intervento dovranno essere modificate le NTA del PUE come di seguito:
 1. **Modificare l'art. 4 – Prescrizioni vincolanti** (in **grassetto** le parti da aggiungere in ~~barrate~~ le parti da eliminare)
[...] II. I materiali e le finiture dovranno essere di tipo naturale non lucide con colorazioni ~~prevalentemente~~ di tipo tenue tendente al bianco secondo la tradizione della cultura mediterranea, pietra a secco, legno, tufo, calce bianca, ferro spazzolato colore testa di moro. Le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e di aree destinate a parcheggio, **sia pubblico che privato**, o allo stazionamento dei veicoli devono avere un indice SRI (Solar Reflectance Index, indice di riflessione solare) di almeno 29, **è imposto l'impiego di materiali permeabili e la previsione di sistemi di re-infiltrazione in loco delle acque meteoriche**. Le coperture degli edifici (ad esclusione delle superfici utilizzate per installare attrezzature, volumi tecnici, pannelli fotovoltaici, collettori solari e altri dispositivi), devono garantire un indice SRI di almeno 76 per le coperture con pendenza minore o uguale al 15%. **L'eventuale installazione di impianti fotovoltaici e/o solari sulle coperture dei fabbricati dovrà occupare una superficie non superiore alla superficie del tetto su cui verranno**

installati e, al fine di assicurare il minore impatto visivo percettivo, l'altezza massima dei moduli dovrà essere:

- 2. non superiore all'altezza del parapetto se i moduli sono realizzati sui tetti piani dotati di parapetto opaco;*
- 3. non superiore ai 30 cm dal piano di calpestio del tetto se realizzati su tetti piani o dotati di parapetto non opaco*

Per le recinzioni da realizzare in muratura a secco di tutta l'area interessata dal PUE, dovranno essere realizzate obbligatoriamente secondo le linee guida di cui all'elaborato 4.4.4. del PPTR. Per i materiali di riempimento degli spazi interni al doppio paramento murario, si dovrà ricorrere esclusivamente all'utilizzo di pietrame di ridotte dimensioni e/o terra, escludendo il riempimento del nucleo della muratura in calcestruzzo o malte cementizie, i giunti delle murature dovranno inoltre rimanere aperti. La testa del muro in pietra dovrà essere realizzata con la medesima tecnica con cui viene realizzato il paramento murario, senza ricorrere a solette o terminali di chiusura in calcestruzzo o malte cementizie.

[...]

- 4. Modificare l'art. 5 – Valori indicativi** (in **grassetto** le parti da aggiungere in ~~barrato~~ le parti da eliminare)

In fase di richiesta del titolo abilitativo (P.d.C.) sarà possibile variare:

[...]III. l'accorpamento di più lotti d'intervento e/o porzioni di lotti ~~nonché il trasferimento di SUL tra i vari lotti~~, comunque nel rispetto della SUL complessiva e dei parametri urbanistico-edilizi [...]

- 5. Modificare l'art. 6 – Specifiche per le aree a verde** (in **grassetto** le parti da aggiungere in ~~barrato~~ le parti da eliminare)

La scelta botanica da utilizzare dev'essere orientata verso specie alofite capaci di vivere in ambienti salini. Considerato che l'ambiente litoraneo ha temperature più miti ed escursioni termiche minori rispetto all'entroterra, si possono utilizzare specie termofile.

Le specie vegetali da utilizzare devono essere ~~per lo più~~ autoctone ~~e/o alloctone vicarianti e naturalizzate~~ assicurando il successo dell'impianto a verde e il minore fabbisogno manutentivo ed irriguo dopo il loro attecchimento, senza tralasciare il compito di arredo a verde e biodiversità.

La fornitura delle piante dovrà rispettare quanto previsto nel D.M. del 13 febbraio 2018 recante le misure di emergenza per la prevenzione, il controllo e l'eradicazione di Xylella fastidiosa e, pertanto, per le piante ospite del parassita (Allegato I del D.M.) dovrà essere documentato che la provenienza non è da zone infette (Allegato II del D.M. e ss.aggiornamenti).

Di seguito si riporta un elenco non esaustivo delle specie che si potrebbero utilizzare:

Alberature e Palmizi

~~Tamarix galica / Quercus ilex / Washingtonia robusta / Ceratonia siliqua / Celtis australis / Brachychiton populneus / Melia azedarach / Pinus halepensis / Metrosiderus excelsa / Ficus carica / Ligustrum japonicus / Chamaerops humilis / Cercis siliquastrum.~~

Arbusti

~~Teucrium fruticans / Cistus salvifolius / Cistus monspeliensis / Viburnum tinus / Arbutus unedo / Cercis siliquastrum / Punica granatum / Pittosporo tobira / Pistaccia lentiscus / Eleagnus ebbingei / Echium fastuosum / Boungavillea glabra.~~

Tappezzanti

~~Agapanthus africanus / Iris pumila / Lantana selowiana / Tulbaghia violacea / Santolina chamaecyparissus / Phlomis Edward Bowles / Lamprantus roseus.~~

Per le fasce arborate l'interesse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle essenze scelte e alle specifiche condizioni del sito, secondo i seguenti sesti orientativi:

- per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m;
- per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m;
- per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m;

Siano inoltre assicurate al piede degli esemplari arborei un'adeguata superficie libera non pavimentata della larghezza non inferiore a m 1,50.

Inoltre, al momento della loro messa a dimora abbiano un fusto di circonferenza non inferiore a:

- > cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza;
- > cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza;
- > cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.

6. Inserire il seguente Art. 8bis – prescrizioni/PAESAGGIO

Le aree e gli spazi di pertinenza vanno sistemate a verde piantumato con l'obiettivo di minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli. In particolare, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, ad eccezione delle eventuali aree destinate a parcheggi privati secondo le norme vigenti o di eventuali percorsi di accesso e di collegamento; non sono ammissibili attività di trasformazione del terreno con pavimentazioni, coperture asfaltate e/o sintetiche.

7. Inserire il seguente Art. 8ter – Indirizzi/PAESAGGIO

In fase di cantiere, al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti è opportuno garantire:

- il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
- la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;
- l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;
- l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;
- al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.

8. Inserire il seguente Art. 8quater – Relazione tecnica/PAESAGGIO

Nella "Relazione Tecnica" redatta al fine del rilascio dei relativi titoli abilitativi per i singoli interventi previsti dal PUE, dovranno essere dimostrate puntualmente le modalità e i criteri progettuali con i quali i suddetti interventi siano compatibili e conformi con le presenti NTA.

Con riferimento alle specie vegetali eventualmente utilizzabili citate all'art. 6, si rileva che l'elenco è composto principalmente da piante alloctone; pertanto, si chiede di integrare l'articolo con un'opportuna rivalutazione delle specie autoctone da utilizzare."

Nel dettaglio il proponente ha provveduto a modificare il piano come segue:

01 – INDICAZIONE PROGETTUALE DI CUI ALLA NOTA PROT. N. 462516 del 24.09.2024

Al fine di non contrastare con le misure di salvaguardia di cui all'art. 10.13.4, co. 2, lett. a1) del PUG/S come adeguato al PPTR, con riferimento al secondo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria funzionali ai lotti 4 e 5, si dovrà adeguare la viabilità esistente secondo le indicazioni fornite dal PUG/S, minimizzando in ogni caso gli interventi ed escludendo pertanto il raddoppio della strada;

OSSERVAZIONI TRASMESSE CON NOTA 1839 DEL 09.01.2025, ACQUISITA AL PROT. COL N. 9495 DEL 09.01.2025

Proposta di PUE trasmessa con nota prot. n. 42875/2024 del 14.6.2024



Figura 15 - Stralcio della Tav.22

Proposta di PUE con la previsione del raddoppio stradale.

Proposta di PUE rimodulata a seguito di comunicazione ex art. 10-bis L. n. 241/1990



Figura 16 - Stralcio della Tav.22

Proposta di PUE aggiornata che prevede la cessione al Comune di una parte dell'area e lo stralcio dalle previsioni planivolumetriche del lotto 4, pur conservando i diritti volumetrici.

A tal proposito, nella relazione illustrativa (tav. 37bis), il proponente ha rappresentato che: “è stato soppresso il raddoppio di viabilità prevista nel secondo stralcio delle O.U.P., avendo destinato tutte le particelle 250, 251, 252, 253, 254, 51, 52 e 462 del foglio 61 per la parte rientrante nella maglia A33 (ricadenti nel BP - immobili e aree di notevole interesse pubblico) a verde pubblico/privato. “

Si da atto di quanto operato dal proponente al fine della compatibilità paesaggistica.

02 – INDICAZIONE PROGETTUALE DI CUI ALLA NOTA PROT. N. 462516 del 24.09.2024

Al fine di assicurare la conservazione e la valorizzazione delle visuali paesaggistiche così come definito dall'art. 10.13-4 co. 3 lett. b 4.1.1) e auspicato dagli obiettivi di qualità paesaggistica della scheda PAE00117, la previsione planivolumetrica, a partire da adeguate analisi della trama insediativa esistente, dovrà essere riorganizzata in modo tale che l'edificato non comprometta le visuali da e verso il mare, ciò al fine, anche, di preservare le visuali verso il Costone di Ostuni. In particolare:

- con riferimento ai lotti 4 e 5, gli edifici dovranno essere allineati all'edificato

esistente;

- *con riferimento al lotto 1, gli edifici cerchiati in rosso in fig. 15 dovranno essere disposti in modo tale da preservare le visuali verso il Costone di Ostuni.*

OSSERVAZIONI TRASMESSE CON NOTA 1839 DEL 09.01.2025, ACQUISITA AL PROT. COL N. 9495 DEL 09.01.2025

Proposta di PUE trasmessa con nota prot. n. 42875/2024 del 14.6.2024

Proposta di PUE rimodulata a seguito di comunicazione ex art. 10-bis L. n. 241/1990



Figura 17 - stralcio della tavola 21



Figura 18 - stralcio della tav.26b

Proposta di PUE con l'occlusione delle visuali verso il costone di Ostuni.

Proposta di PUE modificata

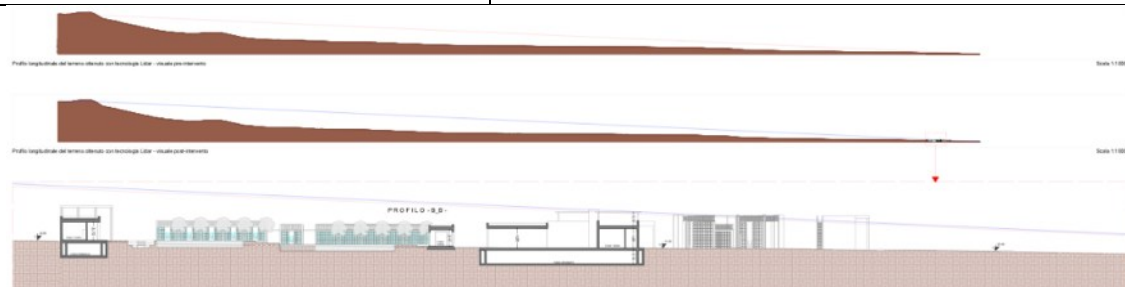
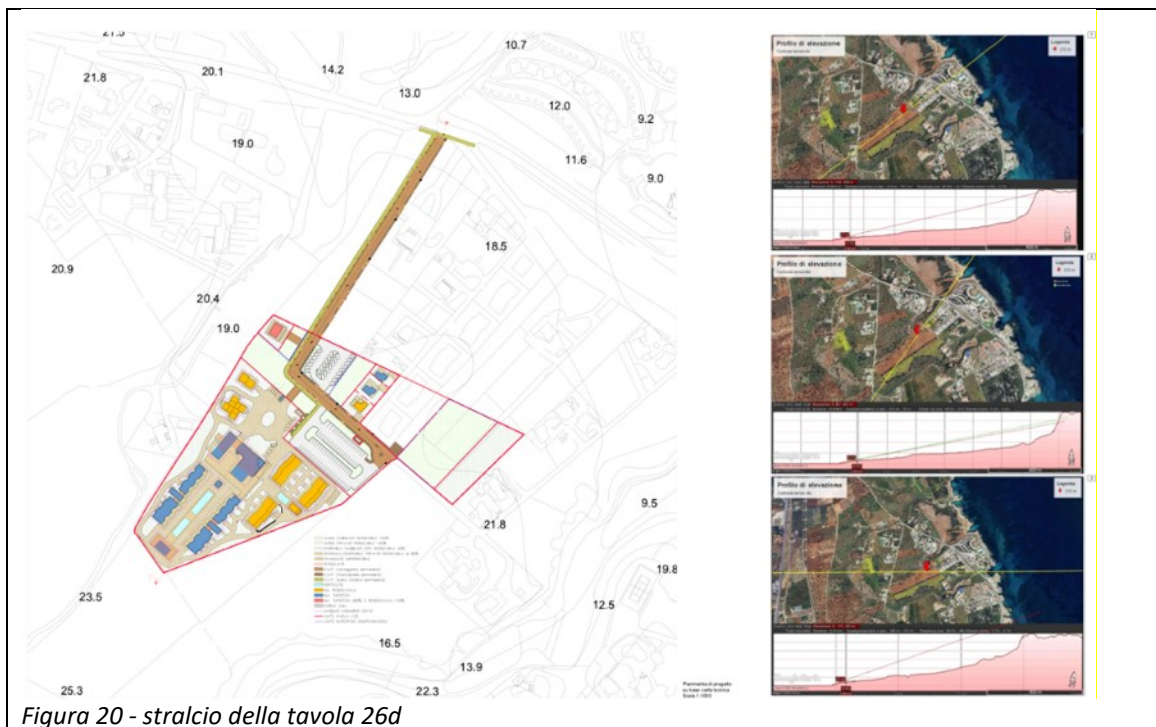


Figura 19 - Stralcio della tavola 26d



A tal proposito, nella relazione illustrativa (tav. 37bis), il proponente ha rappresentato che: “Come dimostrato nella Tav. 26d (aggiuntiva) “... nell’attraversamento delle piane infrastrutturali lungo i maggiori assi di collegamento” (S.P.90 – via Procaccia) l’intervento a realizzarsi nel lotto 1 non costituisce ostacolo alle visuali verso il “Costone di Ostuni”.

*In relazione alla proposta rimodulata il proponente non ha provveduto a riorganizzare le volumetrie indicate nella **comunicazione ex art. 10-bis L. n. 241/1990** al fine di assicurare la compatibilità del PUE alle misure di salvaguardia e utilizzazione per l’UCP – **Paesaggi rurali** ex art. 10.13-4 co. 3 lett. b 4.1.1) che così dispone “la **disposizione planimetrica degli edifici** dovrà essere coerente con la maglia insediativa e le morfotipologie del tessuto edilizio esistente. **Non dovrà compromettere le visuali paesaggistiche** e i punti panoramici e, in particolare per i sub paesaggi 1, e 2, le visuali da e verso il mare”.*

Nel merito il proponente ha predisposto delle sezioni territoriali nel tentativo di dimostrare che la quota di vista dell’area interessata dal PUE risulta in posizione sopraelevata rispetto alla linea di costa e pertanto dalla stessa area, parte integrante del richiamato sub paesaggio 1, si possono, come rilevabile nelle immagini qui di seguito, trarre caratteristiche visuali verso il mare. In particolare, la presenza della strada “Contrada lamandia” di accesso all’area esalta detta visuale verso il mare.

Ad ogni buon conto il proponente limita le sue valutazioni agli aspetti visivo percettivi a partire dal sistema infrastrutturale, senza considerare le visuali verso il mare che, come disposto dall'art. 10 del PUG/S, devono essere salvaguardate nel sub-paesaggio 1, indipendentemente dalle visuali percepite dai richiamati "maggiori assi di collegamento" come la Sp 90.



Figura 21 Visuale verso il mare dall'area d'intervento parte integrante del Sub – paesaggio 1



Figura 22 Planimetria con il punto di vista area d'intervento

Tuttavia, sebbene quanto disposto dall'art. 10 delle NTA del PUG/S in relazione alla salvaguardia, attraverso la disposizione planimetrica degli edifici, delle visuali verso il mare nei sub-paesaggi 1 al fine della compatibilità paesaggistica, nella soluzione progettuale permane una disposizione planimetrica degli edifici che occlude la visuale verso il mare impedendo alla stessa di conseguire la compatibilità al PUG/S. Ci si riferisce in particolar modo ai corpi di fabbrica riportati nel riquadro in rosso che, fungendo da elementi di cesura, occludono qualsiasi visuale verso il mare.



Figura 23 Planimetria del PUE con indicazione nel riquadro in rosso delle volumetrie in contrasto con l'art 10.13-4 co. 3 lett. b 4.1.1)

Pertanto, al fine di rendere compatibile la disposizione planimetrica del PUE all'art 10.13-4 co. 3 lett. b 4.1.1) delle NTA del PUG/S in relazione alla salvaguardia, delle visuali verso il mare nei sub-paesaggi 1, non dovranno essere previste opere edilizie nel riquadro rosso come riportato nelle fg. 23-24.

03 – INDICAZIONE PROGETTUALE DI CUI ALLA NOTA PROT. N. 462516 del 24.09.2024

Al fine di assicurare la costruzione della rete ecologica e di un sistema di connessione tra le due Lame che inquadrano l'area d'intervento, il tracciato rappresentato in fig. 19 dovrà essere implementato con elementi utili alla qualificazione dello spazio in chiave ecologica (predominanza dei tracciati pedonali, fasce arborate, essenze vegetali autoctone, muretti a secco, aree verdi attrezzate, ecc.) affinché si realizzi un parco lineare. A tale scopo, il blocco di edifici residenziali evidenziati in azzurro in figura 18 dovrà essere allineato alla viabilità da adeguare in modo tale da garantire l'apertura degli spazi verso la Lama presso Torre Cintola.

OSSERVAZIONI TRASMESSE CON NOTA 1839 DEL 09.01.2025, ACQUISITA AL PROT. COL N. 9495 DEL 09.01.2025

Proposta di PUE trasmessa con nota prot. n. 42875/2024 del 14.6.2024

Proposta di PUE rimodulata a seguito di comunicazione ex art. 10-bis L. n. 241/1990



Figura 24 - stralcio della tav. 23/22



Figura 25 - stralcio della tav. 27

Proposta di PUE con l'interruzione della connessione tra l'intervento e la Lama presso Torre Cintola come evidenziato in azzurro.

Proposta di PUE, come rimodulato, con la realizzazione di un parco lineare atto a garantire l'apertura degli spazi verso la Lama presso Torre Cintola. Rimodulazione del corpo edilizio che nella versione oggetto di Preavviso di diniego ostruiva la connessione con la Lama.

A tal proposito, nella relazione illustrativa (tav. 37bis), il proponente ha rappresentato che: "L'edificio residenziale precedentemente allineato in parallelo alla lama nel lotto 1, come richiesto, è stato modificato in modo da garantire l'apertura di un ampio spazio destinato a verde pubblico verso la lama, consentendo la realizzazione di un sistema di connessione tra le due lame con la previsione di un parco lineare."

Si da atto di quanto operato dal proponente al fine della compatibilità paesaggistica.

04 – INDICAZIONE PROGETTUALE DI CUI ALLA NOTA PROT. N. 462516 del 24.09.2024

Al fine di garantire la qualità paesaggistica dell'intervento dovranno essere modificate le NTA del PUE come di seguito: [...]

OSSERVAZIONI TRASMESSE CON NOTA 1839 DEL 09.01.2025, ACQUISITA AL PROT. COL N. 9495 DEL 09.01.2025

Dall'analisi degli elaborati trasmessi con nota prot. n. 1839 DEL 09.01.2025, acquisita al prot. col n. 9495 del 09.01.2025, emerge che il proponente ha provveduto ad aggiornare le NTA del PUE come richiesto **ad eccezione delle modifiche all'art. 6.**

CONCLUSIONI

Per quanto innanzi descritto, si ritiene di **POTER RILASCIARE il parere di compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 96.d.1 delle NTA del PPTR **"PIANO URBANISTICO ESECUTIVO "Maglia A33" Art. 24/P – NTA PUG CONTESTI DELLA TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI DI NUOVO IMPIANTO C. da Lamandia"** così come modificato e trasmesso con nota prot. n. 1839 DEL 09.01.2025, acquisita al prot. col n. 9495 del 09.01.2025 con le seguenti prescrizioni a cui il piano dovrà adeguarsi prima dell'approvazione.

- 1. al fine di rendere compatibile la disposizione planimetrica del PUE all'art 10.13-4 co. 3 lett. b 4.1.1) delle NTA del PUG/S in relazione alla salvaguardia, delle visuali verso il mare nei sub-paesaggi 1, non dovranno essere previste opere edilizie nel riquadro rosso come riportato nelle fg. 23-24.**
- 2. Modificare l'art. 6 – Specifiche per le aree a verde (in grassetto le parti da aggiungere in ~~barrato~~ le parti da eliminare)**

[...] La fornitura delle piante dovrà rispettare quanto previsto nel D.M. del 13 febbraio 2018 recante le misure di emergenza per la prevenzione, il controllo e l'eradicazione di *Xylella fastidiosa* e, pertanto, per le piante ospiti del parassita (Allegato I del D.M.) dovrà essere documentato che la provenienza non è da zone infette (Allegato II del D.M. e ss. aggiornamenti).

Di seguito si riporta un elenco non esaustivo delle specie che si potrebbero utilizzare:

Alberature e Palmizi

~~*Tamarix galica / Quercus ilex / Washingtonia robusta / Ceratonia siliqua / Celtis australis / Brachychiton populneus / Melia azedarach / Pinus halepensis / Metrosiderus excelsa / Ficus carica / Ligustrum japonicus / Chamaerops humilis / Cercis siliquastrum.*~~

Arbusti

~~*Teucrium fruticans / Cistus salvifolius / Cistus monspeliensis / Viburnum tinus / Arbutus unedo / Cercis siliquastrum / Punica granatum / Pittosporo tobira / Pistaccia lentiscus / Eleagnus ebbingei / Echium fastuosum / Boungavillea glabra.*~~

Tappezzanti

~~*Agapanthus africanus / Iris pumila / Lantana selowiana / Tulbaghia violacea / Santolina chamaecyparissus / Phlomis Edward Bowles / Lamprantus roseus.*~~ [...]

Il Funzionario EQ
Arch. Giuseppe Volpe

Il Funzionario EQ
Arch. Luigi Guastamacchia