ATTO DIRIGENZIALE

Codifica adempimenti L.R. 15/08 (trasparenza)	
Ufficio istruttore	**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**
Tipo materia	**Piano Paesaggistico Territoriale Regionale**
Materia	**Norme tecniche di attuazione PPTR**
Sotto Materia	**autorizzazioni, pareri, atti**
Riservato	**NO**
Pubblicazione integrale	**SI**
Obblighi D.Lgs 33/2013	**artt. 23 e 39**
Tipologia	**Nessuno**
Adempimenti di inventariazione	**NO**

N. 00215 del 04/12/2025 del Registro delle Determinazioni della UOR 145

Codice CIFRA (Identificativo Proposta): 145/DIR/2025/00216

OGGETTO: COMUNE DI MONOPOLI - Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. d) delle NTA del PPTR per il Piano urbanistico esecutivo relativo alla sistemazione planivolumetrica di microzona "10L" con destinazione residenziale, ubicato in contrada Lamalunga, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 30.07.2025. Proponente: LAMALUNGA S.R.L e altri.

Il giorno 04/12/2025,

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. 1375 del 30.09.2025 " Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 "Modello Organizzativo Maia 2.0" e ss.mm.ii.. Affidamento e 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. 424 del 30.03.2020 con cui è stata rilasciata la compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.a delle NTA del PPTR per il PUG di Monopoli;
- la DCC n. 19 del 12.2020 (pubblicata sul BURP n. 84 del 11. 6.2020) con cui è stato 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;
- 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 nota prot. n. 0076051/2025 del 28.10.2025, acquisita al prot. con i nn. 603965, 604051, 604052, 604502, 606504, il 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 relativo alla sistemazione planivolumetrica di microzona "10L" con destinazione residenziale, ubicato in contrada Lamalunga, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 30.07.2025.

VISTO il parere del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, (ALLEGATO A) che si intende qui integralmente trascritto e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

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 relativo alla sistemazione planivolumetrica di microzona "10L" con destinazione residenziale, ubicato in contrada Lamalunga, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 30.07.2025composto dagli elaborati elencati con la relativa impronta informatica secondo l'algoritmo MD5.

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. 96.1.d delle NTA del PPTR il ***Piano urbanistico esecutivo relativo alla sistemazione planivolumetrica di microzona "10L" con destinazione residenziale, ubicato in***

contrada Lamalunga, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 30.07.2025 **con le seguenti integrazioni delle Norme Tecniche di Attuazione a cui il Piano dovrà conformarsi prima dell'approvazione definitiva** al fine di assicurare la compatibilità degli interventi agli indirizzi, le direttive e le misure di salvaguardia e utilizzazione delle NTA del PUG/S e all'Elaborato del PPTR 4.4.3: *Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane* che, per le aree interessate dalle trasformazioni urbane e ricadenti nei paesaggi rurali, assumono valore prescrittivo ai sensi dell'art. 10.13-3, co. 5 delle NTA del PUG/S
(in ~~barrato~~ le parti da elidere, in **grassetto** le parti da aggiungere).

- Modificare **art. 7 Modalità di attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo**

[…] Assunto l'impianto generale di progetto riferito a tutte le superfici pubbliche descritte ed individuate nel P.U.E., è, tuttavia, ammesso l'accorpamento di Lotti contigui tra di loro; inoltre, è ammessa all'interno di ogni singolo lotto e/o di lotti accorpati una diversa distribuzione planivolumetrica fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici **e l'allineamento tra corpi di fabbrica al fine mantenere libere le visuali dalla strada a valenza paesaggistica**. *In caso di accorpamento tra U.M.I. diverse è ammessa la redistribuzione all'interno delle stesse dei volumi relativi a ciascuna di esse, sempre e comunque nel rispetto della S.U.L. massima ammessa per ciascuna delle U.M.I. oggetto di accorpamento e della omogeneità e compatibilità architettonica e materica secondo quanto indicato dalle presenti norme tecniche di attuazione.*

- Modificare **art. 14 Prescrizioni per le aree scoperte dei lotti privati**

Le aree private dei lotti residenziali dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dal vigente Regolamento Edilizio. Tutte le nuove recinzioni di confine del P.U.E. dovranno essere progettate unitariamente **e realizzate con muratura a secco di altezza massima di 1,00 m seguendo obbligatoriamente le indicazioni contenute nell'elaborato 4.4.4 del PPTR *"Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia".*** ~~*e devono avere una altezza di almeno 1,00 m dal livello stradale, con sovrastante ringhiera metallica dalle linee semplici sino ad una altezza massima ulteriore di 1,10 m.*~~
L'eventuale posa in opera di rete metallica protettiva posta a delimitazione del perimetro del lotto di intervento dovrà essere affiancata al lato interno del muretto a secco e non disposta al di sopra dello stesso, in tal caso, tra la recinzione metallica e il muretto a secco dovranno essere interposte essenze arbustive autoctone mediterranee al fine di mitigare l'impatto visivo.
I muri a secco presenti sull'area di intervento che interferiscono con il programma d'intervento dovranno essere smontanti e ricollocati in opera secondo un organico progetto di riassetto coerente con il PUE.
La realizzazione delle recinzioni a secco dovrà avvenire avendo cura di eseguire un montaggio a secco privo di nuclei in calcestruzzo e con le pietre terminali disposte trasversalmente.
La realizzazione delle recinzioni deve assicurare l'uniformità del modello, dei materiali

e delle coloriture. Le recinzioni possono essere affiancate da siepi e cespugli. Sono da escludersi recinzioni in cls a vista, in cemento prefabbricati, in grigliati tipo orso grill o rete metallica in ferro zincato, nonché pannelli in lamiera. La posa di eventuali cancelli ~~sulle recinzioni~~ è consentita avendo cura di installare manufatti con un'altezza non superiore *a quelle delle recinzioni adiacenti, in forme semplici e con lo stesso colore della recinzione.*

DI TRASMETTERE TELEMATICAMENTE copia del presente provvedimento a:
Il Comune di Monopoli - comune@pec.comune.monopoli.ba.it
il tecnico di riferimento dell'istanza arch. Maurizio Barletta - maurizio.barletta@archiworldpec.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. 7 facciate e da un allegato composto da n. 17 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 A.pdf - 7959c3af86bae41ca40a59f11775ac1e7bcadf308ee13c7a428624fd2314b8b2

Il presente Provvedimento è direttamente esecutivo.

Come Proposta: Codice Cifra 145/DIR/2025/00216
Sottoscrittori Proposta:

- E.Q. Coerenza dei Piani con i Progetti territoriali per il Paesaggio
  Giuseppe Volpe
- E.Q. Compatibilità paesaggistica dei Piani urbanistici attuativi e dei Progetti
  Luigi Guastamacchia

Firmato digitalmente da:

E.Q. Coerenza dei Piani con i Progetti territoriali per il Paesaggio
Giuseppe Volpe

E.Q. Compatibilità paesaggistica dei Piani urbanistici attuativi e dei Progetti
Luigi Guastamacchia

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
Vincenzo Lasorella

ALLEGATO A

COMUNE DI MONOPOLI
PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. d) delle NTA del PPTR per il Piano urbanistico esecutivo relativo alla sistemazione planivolumetrica di microzona "10L" con destinazione residenziale, ubicato in contrada Lamalunga, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 30.07.2025.
Proponente: LAMALUNGA S.R.L e altri.

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Con nota prot. n. 0076051/2025 del 28.10.2025, acquisita al prot. con i nn. 603965, 604051, 604052, 604502, 606504, il Comune ha trasmesso per il Piano Urbanistico Esecutivo (di seguito PUE) istanza di parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96, comma 1, lett. d) delle NTA del PPTR, ed ha contestualmente trasmesso i seguenti elaborati in formato p7m:

NOME FILE	IMPRONTA MD5
body.pdf	80de2a55e61941df183c727ea37edfcc
ComunicazioneAvvioRegistrazione.pdf	3e762121a9c2cefef0f2a6b552e5eb23
Copia con segnatura Prot.N.0076049-2025.pdf	1ad92b5c978730e0c3a5ee2f14e78933
DELIBERA 194 DEL 30.07.2025.pdf	0b412eecb6d3d1adb222d3e6e69a728b
MOD02_Relazione_Illustrativa_Generale_02_2024.pdf.p7m	8c906e7569ffc27b2a7cdab2fc3ed3f3
MOD03_Norme_Urban_Edilizie.pdf.p7m	4a531fe74372ed959016785124f592f0
MOD04_Contratto preliminare di vendita Lamalunga srl.PDF.p7m	bfb7d593e5f5698bf9a61a637e0a23fe
MOD05_Contratto preliminare di permuta Campanella Antonia.pdf.p7m	3a0fe8d7912c603d12e4be8282bc43ea
MOD06_Visura Lamalunga.pdf.p7m	a8c5a510c95c1d025ca43765fc344a1a
MOD07_Documento d'identit… Campanella.pdf.p7m	77d7b3a9cfb1186896a001c71fcfcff9
MOD08_Bozza di convenzione.pdf.p7m	05ba12e2f54bb5e039a3617f4735bf94
MOD09_Relazione legge10.pdf.p7m	ea71db8aacb000f37abbb034d65c9a9c
MOD10_Relazione di calcolo.pdf.p7m	95e077c474fbd6b761666498481a46b4
MOD11_Quadro Economico.pdf.p7m	20e7e718fc07fdfd6f7b042ba6e70468
MOD12_Computo Metrico Estimativo.pdf.p7m	9ea09ca39615a2938bd912789b32021f
MOD13_Elenco Prezzi Unitari.pdf.p7m	c8fadaebcdb868bc53e4e2156e20d3dd
PUE_AN01_Inquadramento.pdf.p7m	8318bb5c10f3dff3228e01471d0c6d39
PUE_AN02_Rilievo ambientale.pdf.p7m	c612838d7eae527248424347d85b0ba5
PUE_AN03_Qualit… insediativa.pdf.p7m	0402ae9874b4f901cb3f260cf832720f
PUE_AN04_Analisi infrastrutture.pdf.p7m	068c4b3b85e945fc2f9c50fb70fe8c0e
PUE_AN05_Rilievo planoaltimetrico.pdf.p7m	acd6d6daf1d32492fa7491eb636904ce
PUE_AN06_Tabella superfici.pdf.p7m	36fc33713b72fb19fe95487db2645998
PUE_AN07_SIN_Quadro di sintesi.pdf.p7m	0b24de42d3a46f5a1b9630009080b2a9
PUE_AN08_MP_Metaprogetto.pdf.p7m	525e632428d194e7ae9aae3c557b54ec
PUE_PG01_Planimetria generale.pdf.p7m	18aabdf329132a4d7db5176d8a4ad9cd
PUE_PG02_Definizione lotti.pdf.p7m	c4f88c13b0367ba367077ee6ecd049c6

PUE_PG03_Definizione superfici SCU.pdf.p7m	5a8f04bb1f7d9d1dc65e0fb08efdf3a2
PUE_PG04_Distanze dai confini.pdf.p7m	70478d3944359d69affc51bf0fb0b8b8
PUE_PG05_Sistema mobilit….pdf.p7m	7314c0f88a8c29e9cf93b346d6741e16
PUE_PG06_Tipologie edilizie (A-B-C-D-E).pdf.p7m	264c50998cfa26e9e3795bd614367c67
PUE_PG06_Tipologie edilizie.pdf.p7m	d5edca175799aa41ed821202243a44a0
PUE_PG07_Tipologie edilizie (F-G-H-I-L).pdf.p7m	9de602d8023d9e6492434b44b16237ae
PUE_PG07_Tipologie edilizie.pdf.p7m	f3590c6e7e7230ee12519bfb03a300ab
PUE_PG08_Tipologie edilizie (M-N-O-CESSIONE).pdf.p7m	686d03e89ac1f0a6eeeaa4133bf61861
PUE_PG08_Tipologie edilizie.pdf.p7m	787ac51785bb2c8b67929fd99e1cc078
PUE_PG09_Piano quotato di progetto.pdf.p7m	e26e210abf6c2dda1589bc92fdb65eda
PUE_PG10_Plangenerale_stralci.pdf.p7m	f72703bd1450e3087238e8efcb177cbe
PUE_PG11_Dimostrazione Da_Dar.pdf.p7m	701ae3fce2c6a20baf190424aa726f3c
PUE_PG12_Render.pdf.p7m	4b60fdba6178ac8aa8479a90600d17d7
PUE_PG13_Fotoinserimenti.pdf.p7m	e8a8a5c01c847976d9ae4ca52712f1fc
PUE_PG14_Schema funzionale imp termico tipo.pdf.p7m	aecc58681075cb5070906eaeb4a2f279
Richiesta parere PPTR Regione.pdf	69b1e33df708f718d40b711658716ea5

Con nota prot. n. 0607607/2025 del 29.10.2025, è stata chiesto di trasmettere la ricevuta di pagamento degli oneri istruttori, ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 20/2009, e il modello di istanza di parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 come approvato con DGR 985/2015, inoltre è stato anche rappresentato che, "*l'avvio del procedimento, ex art. 96 delle NTA del PPTR, dovrà essere subordinato alla conclusione della procedura di registrazione VAS del Piano di cui al R.R. 18/2013 avviata da codesto comune con nota AOO_089/27/10/2025/600686.*"

Con PEC del 30.10.2025, acquisite al protocollo regionale con i nn. 608631, 0608632, 0608633, 0608633, il proponente, ad integrazione di quanto richiesto, ha trasmesso la seguente documentazione:

NOME FILE	**IMPRONTA MD5**
EE_Elenco elaborati.pdf.p7m	137c002bee4302cf20b2f533e11e22d4
MOD01_Procura Speciale.pdf.p7m	41cc7db9b8c6f660754bf0b42d0ffe6f
MOD02_Relazione_Illustrativa_Generale_02_2024.pdf.p7m	0cf0dd3b4da3f852f5ddc91a2ed42121
MOD03_Norme_Urban_Edilizie.pdf.p7m	81ed47f9961effbb015820cf31892d89
MOD04_Contratto preliminare di vendita Lamalunga srl.PDF.p7m	b54592750312963af54424bc577957dd
MOD05_Contratto preliminare di permuta Campanella Antonia.pdf.p7m	75877b49b22ab26abb112847cfd88f63
MOD06_Visura Lamalunga.pdf.p7m	a6beb564982443cf257a066f69515535
MOD07_Documento d'identità Campanella.pdf.p7m	75860448d82a9a4dce863880dd9a5b08
MOD08_Bozza di convenzione.pdf.p7m	8d3eaa82eda08e6ff53e248efb59954e
MOD09_Relazione legge10.pdf.p7m	c60fc98feb6b6b9cb837c2f3929afc93
MOD10_Relazione di calcolo.pdf.p7m	c7033ccd639a42afc5ecba829d1a8fbd
MOD11_QE_Lamalunga.pdf.p7m	f3720bb82b53482c23229da4b9170f47
MOD12_CME_Lamalunga.pdf.p7m	642e3f7c0f833a3a94bd7eaf07dff530
MOD13_EPU_Lamalunga.pdf.p7m	78a76d6f7440a84e87a6f1f7c62b2347
PSG01_Istanza parere di compatibilità.pdf.p7m	27ff28973919b1ba778f3d1877096208
PSG02_Documento d'identità.pdf.p7m	3bf0d7fe2db14c8231d1c3a8ccbd401f
PSG03_Asseverazione oneri istruttori paesaggio.pdf.p7m	88ad59066630af7ed06d350aeeefd3e2
PSG04_Ricevuta versamento diritti - Paesaggio Regione.pdf.p7m	8b8801e0551bd11de516b9bbd0116e12

PSG05_Relazione di compatibilità paesaggistica.pdf.p7m	3aca455730a19c7fa637067fecd6c6ec
PSG06_Elaborato fotografico.pdf.p7m	aa2844eb145df9a09d4545ef6070310a
PUE_AN01_Inquadramento.pdf.p7m	8073c905c795413bc9e67055753bd532
PUE_AN01b_Stralci ed estratti PPTR.pdf.p7m	cca9acac4fbc06ddf33cd3c7f479ba45
PUE_AN02_Rilievo ambientale.pdf.p7m	4aa71494f1cc0ab9b1ebd747c5e1666d
PUE_AN03_Qualità insediativa.pdf.p7m	d9c9be744ec79244cfde31dbd69496bd
PUE_AN04_Analisi infrastrutture.pdf.p7m	184e0710b698a2e370b6b33cc5e2d082
PUE_AN05_Rilievo planoaltimetrico.pdf.p7m	7938c700df995b38ae5e8618b9a53e45
PUE_AN06_Tabella superfici.pdf.p7m	d740249a52c54244d4bd2f6369351a94
PUE_AN07_SIN_Quadro di sintesi.pdf.p7m	8a0aaf0a91ff0299d0852d68088fa1ef
PUE_AN08_MP_Metaprogetto.pdf.p7m	e5237817c205511bfe2c7763e7e2aa06
PUE_PG01_Planimetria generale.pdf.p7m	562cc5d2f9492a0c72786a11a5136e59
PUE_PG02_Definizione lotti.pdf.p7m	f052b686594e29b48c75d57ca2f7ce20
PUE_PG03_Definizione superfici SCU.pdf.p7m	58b7857f5189a723121edc3a04e598c2
PUE_PG04_Distanze dai confini.pdf.p7m	77cf3d8044a59a55edf8317959cef5fa
PUE_PG05_Sistema mobilità.pdf.p7m	7995bba1cc5e5ad12e74276dfe9f2301
PUE_PG06_Tipologie edilizie (A-B-C-D-E).pdf.p7m	1c9463b7d6552ba1b3019dee246bd451
PUE_PG07_Tipologie edilizie (F-G-H-I-L).pdf.p7m	5a57182e28327dca5be53a31f5bdb422
PUE_PG08_Tipologie edilizie (M-N-O-CESSIONE).pdf.p7m	ac155dac8ce6f7d1eb7dcbccb8eb0143
PUE_PG09_Piano quotato di progetto.pdf.p7m	d42e5a1ac59f59cdb63ab94c070d2090
PUE_PG10_Plangenerale_stralci.pdf.p7m	4a40104a3345b1521dbc8de3db28bcc6
PUE_PG11_Dimostrazione Da_Dar.pdf.p7m	bba3a2419060dfa65362f0dcec36350c
PUE_PG12_Render.pdf.p7m	0c4a6d99ff2583448c951b6ebacceadc
PUE_PG13_Fotoinserimenti.pdf.p7m	f2131809affaa311448cbcf9467545c2
PUE_PG14_Schema funzionale imp termico tipo.pdf.p7m	468b970eb6539558f6526ed52100212a
PUE_PG15_Dimostrazione coni visuali.pdf.p7m	36611923796038a5ea5a2afcba0af2d2
PUE_PG16_Dettagli costruttivi.pdf.p7m	94a9525bb3288cd2791bc3731affd100
PUE_PG17_Dettagli costruttivi pavimentazioni.pdf.p7m	abda99bcaf3fac5aa661f5e898974958
PUE_PG18_Interventi componenti paesaggistiche.pdf.p7m	d916097e1a893eb5dbf1ea6848ccb5d2

DATO ATTO CHE: nel rispetto del punto 7.2 lettera "f" dell'art. 7 del RR n. 18/2013, l'autorità procedente Comune di Monopoli ha registrato in data 27.10.2025 il PUE in questione presso il portale dell'Ambiente della Regione Puglia, con codice di registrazione VAS-2383-REG-072030-076 e che con AD 550 del 02.12.2025 la Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia ha concluso il procedimento positivamente.

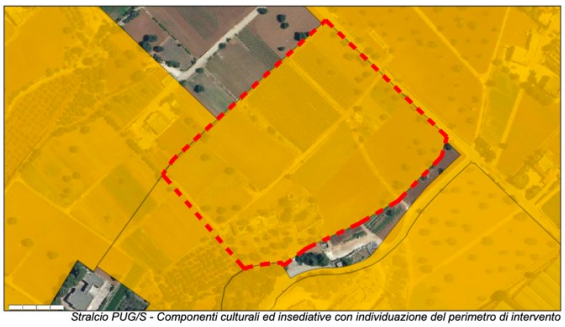
Si rappresenta quanto segue.

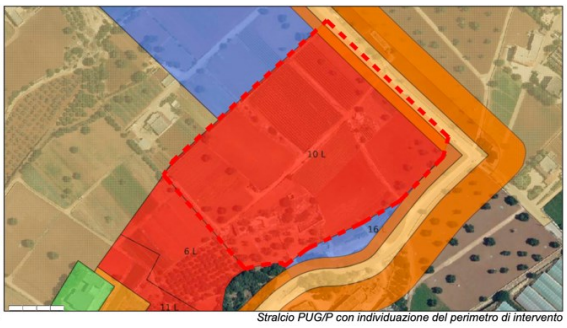
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il PUE interessa un ambito di intervento ricadente nei *"Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza"* del PUG/S di cui all'art. 24/S delle NTA del PUG/S ed in particolare nel "*Contesti residenziali di nuovo impianto delle Contrade"* disciplinato dal PUG/P all'art. 22/P.

L'area di intervento occupa circa 31000 mq ed è localizzata nel quadrante sud-est del territorio comunale, si presenta di forma irregolare e si trova in un ambito territoriale fortemente connotato dalla presenza di un dalla trama agraria alternata a sistemi

naturalistici e paesaggistici diffusi come architetture rurali, muri a secco, scarpate e complessi vegetazionali.
Come si legge nella Relazione Illustrativa:
"Si precisa che il PUE in oggetto è proposto dalla società "Lamalunga S.r.l." e dalla Sig.ra Campanella Antonia, rispettivamente proprietari del 62,83% e del 23,37% dell'ambito di intervento, per una percentuale complessiva pari al 86,20%.
Pertanto, a norma dell'art. 27.02, il PUE, per interventi edilizi indiretti con superfici superiori a 5.000 mq, può essere promosso dal 51% dei proprietari della St interessata.
La superficie territoriale della maglia urbanistica individuata nel PUG/P come ambito "10L" è pari a 31.603,00 mq; tuttavia vengono escluse dal calcolo della St, e pertanto non partecipanti al PUE, le particelle del Foglio 126 n. 1012, n. 1013, in quanto non raggiungono l'unità minima di intervento e le particelle n. 988, n. 1136, n. 1130, n. 1131, n. 1133, n. 1135 e n. 990 considerate sature dallo scrivente in quanto già costruite e denominate ambito funzionale 2.
Si evidenzia che la particella n. 1012 del Foglio n. 126 di proprietà dei Sig.ri Corbascio S. – Palmisano A. - Palmisano P., e la particella n. 1013 del Foglio n. 126 di proprietà dei Sig.ri Palmisano L. – Palmisano P., non consentendo il raggiungimento dell'unità minima di intervento, e potranno essere oggetto di monetizzazione.
Inoltre, poiché all'interno della maglia oggetto di intervento insistono delle porzioni di viabilità pubblica, per una superficie pari a 211,00 mq, le quali, a norma dell'art. 41/P del PUG partecipano al calcolo della St, ma non generano diritti edificatori, la Superficie Territoriale utilizzata per il calcolo dei volumi da realizzare è pari a 27.247,00 mq." (cfr. pagg. 7-8)


Stralcio PUG/S - Componenti culturali ed insediative con individuazione del perimetro di intervento



Stralcio PUG/P con individuazione del perimetro di intervento

Con il PUE, come adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 30.07.2025, si prevede l'insediamento di n. 13 edifici unifamiliari destinati alla residenza con un piano fuori terra, la realizzazione di un'area destinata a parcheggi pubblici e la realizzazione di una viabilità interna a doppia corsia che costituisce il sistema di distribuzione alle residenze. Ogni residenza, inoltre, ha un'area pertinenziale sistemata a verde privato.
A tal proposito, come si legge dalla Relazione Illustrativa:
"L'intervento ha per oggetto la realizzazione di n° 13 nuove unità immobiliari in edilizia residenziale privata; la tipologia edilizia, in tal caso, è quella della villa unifamiliare indipendente.
Il progetto prevede la costruzione di edifici con 1 piano fuori terra; per alcuni degli edifici in progetto è prevista la realizzazione di ambienti soppalcati.
Alla luce della dimensione dell'intervento di trasformazione urbanistica, delle caratteristiche delle aree in oggetto e con la finalità di meglio rispondere alle richieste ed alle esigenze dei potenziali fruitori dei nuovi complessi edilizio, si è assunta la posizione progettuale di comporre

il medesimo ricorrendo a tipologie edilizie già presenti nel territorio circostante dove, si è optato per la tipologia della casa indipendente unifamiliare. Tale scelta consente di ottenere un corretto orientamento per tutti gli alloggi e uguali condizioni di soleggiamento e illuminazione.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, l'intorno relativo all'area di progetto risulta essere già urbanizzata […] *Il progetto, inoltre, prevede sulla porzione di lotto destinata a standard urbanistici così come da D.M. n. 1444/68 e da cedere al Comune, la realizzazione di un'area sistemata a parcheggi pubblici prevista in relazione al tipo di insediamento. Inoltre è prevista una ulteriore cessione di porzione di terreno necessaria alla realizzazione dei marciapiedi pubblici. All'interno del lotto è prevista, inoltre, una strada privata a doppia carreggiata in materiale permeabile dove è prevista l'installazione dei sottoservizi impiantistici primari i quali verranno allacciati direttamente alle reti pubbliche già esistenti nell'intorno delle aree in trasformazione.*" (cfr. pagg.12-13)



Figura 1 - stralcio della planimetria generale

Il PUE si sviluppa secondo i seguenti parametri urbanistici:

Parametri urbanistici	Totale
Superficie territoriale tipizzata – Comparto L	31.603,00 mq
di cui	
Strada pubblica (priva di particella)	233,00 mq
Superfici che non raggiungono l'unità minima di intervento (part.lle 1012-1013)	507,00 mq
Ambito funzionale 2 (part.lle 988-990-1130-1131-1133-1135-1136)	3.616,00 mq
Ambito funzionale 1 (part.lle 1129-1132-1134)	27.247,00 mq
Superficie territoriale (St) utile al fine del calcolo della SUL	27.247,00 mq
Superficie Utile Lorda Edificabile (SUL) Et= 0,05 mq/mq	1.362,35 mq
SUL complessiva maggiorata del 5% secondo D.L. 28/2011	1.430,46 mq
di cui	
SUL spettante a Lamalunga s.r.l.	1.042,59 mq
SUL spettante a [redacted]	387,87 mq
Superficie territoriale (St) al netto della SC prevista lungo la viabilità esistente	26.817,00 mq

Figura 2 - parametri urbanistici del piano

TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)

Premesso che con Delibera n. 424 del 30.03.2020 la Giunta Regionale ha rilasciato il Parere di Compatibilità Paesaggistica *ex* art. 96.1. a) delle NTA del PPTR per l'Adeguamento del PUG al PPTR e che con successiva Delibera n. 19 del 12.2020 (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:

- <u>Struttura Idro - geomorfologica:</u>
  - *Beni paesaggistici*: l'area oggetto del PUE non è interessata da Beni Paesaggistici della struttura in esame;
  - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto del PUE non è interessata da UCP della struttura in esame.
- <u>Struttura ecosistemica e ambientale</u>
  - *Beni paesaggistici*: l'area oggetto del PUE non è interessata da Beni Paesaggistici della struttura in esame;
  - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: l'area oggetto del PUE è interessata dall'***UCP - Formazioni arbustive in evoluzione naturale*** e pertanto sottoposta agli indirizzi di cui all'***art. 9.25*** e le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'***art. 9.27 delle NTA del PUG/S;***
- <u>Struttura antropica e storico-culturale</u>
  - *Beni paesaggistici:* l'area oggetto del PUE non è interessata da Beni Paesaggistici della struttura in esame;
  - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto del PUE è interessata dai seguenti UCP:

- dall'***UCP – Paesaggi Rurali*** denominati ***Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali, sub-paesaggio 1 "il sistema territoriale della via traiana, delle lame e delle forme insediative fortificate e rurali", fascia B – Contesti di trasformazione*** e pertanto sottoposto agli indirizzi di cui all'***art. 10.13-2/S,*** alle direttive di cui all'***art. 10.13-3/S*** e le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'***art. 10.13-4/S delle NTA del PUG/S;***
- ***dall'UCP – Coni Visuali e UCP – strade a valenza paesaggistica*** e pertanto sottoposta agli indirizzi di cui all'***art. 10.14-2/S,*** alle direttive di cui all'***art. 10.14-3/***S e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'***art. 10.14-4/S delle NTA del PUG/S;***

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Il PUE della *"micro-maglia L10"* è parte integrante dell'ambito territoriale de "**La Murgia dei Trulli"** ed in particolare nella figura territoriale denominata **"La piana degli ulivi secolari"**. La valutazione della compatibilità paesaggistica dell'intervento viene effettuata, come qui di seguito, alle diverse scale territoriali di riferimento indicate nella Scheda di Ambito n. 5.7 del PPTR.

1. (Analisi dell'ambito paesaggistico di riferimento)

L'ambito paesaggistico della Murgia dei trulli, così come descritto nella **Scheda d'ambito 5.7 del PPTR**, è costituito dai territori che si estendono nella parte meridionale dell'altopiano murgiano definiti a sud dal Canale Reale verso la piana brindisina e ad ovest dai rilievi dell'arco ionico tarantino. Una rilevante scarpata morfologica di origine tettonica percorre l'intero ambito con una linea parallela alla costa suddividendo l'area in due differenti contesti: la Valle d'Itria e la piana costiera.
I centri si sono formati storicamente arretrati dalla costa, sia per motivi di insalubrità delle piane impaludate, sia per motivi difensivi. Essi si collocano in posizione preminente sia ai margini che sul bordo superiore del costone orientale e sui rilievi dolci delle colline carsiche dell'altopiano. Tale posizione rende i centri fortemente riconoscibili e caratterizzati. I centri sul costone sono collegati con quelli più interni attraverso una rete viaria che si sviluppa radialmente in modo non gerarchizzato.
Il paesaggio rurale dell'ambito muta significativamente nel passaggio tra costa ed entroterra. La fascia costiera è destinata prevalentemente alla coltivazione dell'uliveto, che qui conserva esemplari secolari e monumentali mentre nell'entroterra il mosaico agrario è più complesso e determinato da una varietà di colture arboricole (olivo, vite, mandorlo) alternati con frequenti lembi di vegetazione boschiva e pascoli. Tale mosaico si semplifica avvicinandosi all'arco tarantino, dove i boschi e i pascoli diventano preminenti.
Il territorio della Murgia dei Trulli si caratterizza per una molteplicità di paesaggi rurali singolari e riconoscibili, caratterizzati dalla presenza di un diffuso patrimonio storico dell'edilizia rurale in pietra e dalla conservazione delle relazioni tra insediamento e territorio rurale.

La valle d'Itria, sintetizzabile come un mosaico di mosaici, è definita una campagna abitata proprio per la presenza di un rapporto residenza- produzione agricola di tipo diretto e una tradizione storica e culturale che assume forme molto singolari. L'estrema frammentazione del territorio rurale e la presenza molto fitta e molto densa di questa tipologia agro-insediativa si struttura si di un patrimonio di beni etno-antropologici minori quali muretti a secco, filari, annessi, che strutturano uno dei paesaggi più peculiari e caratterizzati e livello regionale.
La fascia costiera vanta inoltre un paesaggio rurale disegnato da un sistema di lame molto articolato e fitto, mentre la piana degli oliveti secolari caratterizza l'entroterra fino al gradino murgiano.

2. (Analisi della figura territoriale)

Con riferimento alla figura territoriale (unità minima di paesaggio) della ***piana degli ulivi secolari***, come descritto nella scheda d'ambito n. 5.7 del PPTR. La figura territoriale si innesta sul morfotipo territoriale n°14 denominato "***Il sistema a pettine costiero da Monopoli a Carovigno***", un sistema insediativo costiero e uno sub costiero, collegati rispettivamente a valle e a monte da una serie di tratti stradali che si innestano su di una spina centrale che percorre la figura longitudinalmente. Questa struttura insediativa, nella quale svolge un ruolo importante la ferrovia, costituisce l'armatura della vasta piana olivata, delimitata dalla scarpata murgiana, che forma una sorta di grande anfiteatro.
La costa presenta tratti bassi e sabbiosi da Torre Canne a Torre S. Leonardo e da Torre Guaceto a Case Bianche ed estesi tratti di costa rocciosa particolarmente frastagliata dall'erosione, sia marina che eolica. Un sistema di dune costiere ancora ricche di vegetazione e sporadiche zone retrodunali umide corre parallelamente alla costa ed è intervallato dalle numerose lame parallele che, attraversando la piana da nord-ovest a sud-est, si aprono sulla costa in piccole insenature dal fondo sabbioso. Le lame, oltre al grande valore naturalistico di corridoi ecologici di connessione della costa alle aree interne, e di articolazione dei paesaggi rurali, possiedono un interessante valore storico, in quanto accolgono numerosi insediamenti rupestri utilizzati sia come officine di trasformazioni agricole, sia come luoghi di culto in epoca medioevale. Il paesaggio costiero della Murgia dei Trulli si è strutturato storicamente come un paesaggio costiero profondo: oggi dalla scarpata morfologica che si erge a difesa della Valle d'Itria è ancora possibile godere la vista di un paesaggio costiero di straordinaria bellezza, denso di segni e testimonianze che ci restituiscono la complessità dei rapporti storici che un tempo intercorrevano tra costa ed entroterra.
Il valore paesaggistico-ambientale del contesto in esame è rilevabile nelle componenti strutturanti il paesaggio, caratterizzato dal mosaico agricolo degli uliveti attraversati da solchi erosivi (fossi, lame, torrenti) confluenti verso il mare. In particolare, a tale sistema ambientale ed ecologico, che contribuisce a generare un sistema di connessione con il territorio, si relaziona anche lo storico sistema insediativo del territorio rurale aperto con le numerose contrade e la presenza di masserie, casini,

trappeti, ville e di edilizia minore, testimonianza di una specifica cultura insediativa e produttiva della campagna tra Monopoli, Polignano a Mare, Fasano, ecc.
Tra le trasformazioni in atto e la vulnerabilità della figura insediativa il PPTR annovera, dal punto di vista insediativo, densificazioni le *"aggiunte di frange urbane non congrue attorno ai centri costieri; si assiste ad un basso grado di strutturazione urbana e ad una mediocre organizzazione degli spazi pubblici (quando presenti)."* (cfr. pag. 54 della scheda 5.7)

3. ***(Analisi del contesto paesaggistico di riferimento)***

Con riferimento **al contesto paesaggistico in cui ricade l'intervento**, questa è parte integrante dello spazio rurale di Monopoli in prossimità della campagna più profonda che lascia spazio agli insediamenti delle contrade, in queste aree il PPTR vi riconosce:

I. nelle **Descrizioni Strutturali di Sintesi** e precisamente nella "***Carta delle Morfotipologie Rurali***" (elaborato 3.2.7 del PPTR), come ***"Policoltura oliveto/seminativo delle lame"*** (categoria 5.3); Nel dettaglio, il PPTR ha definito la categoria dei ***"Paesaggi fortemente caratterizzati"*** (categoria 5), come i *"morfotipi che identificano territori rurali ad alta specificità, o per la trama agraria riconducibile a precise opere facenti capo a determinate fasi storiche o per specificità legate a fenomeni idro-geo-morfologici."* (cfr. pag. 54 elaborato 3.2). Detta categoria include dunque la così detta ***"Policoltura oliveto/seminativo delle lame"*** che si distingue in quanto è ***"****caratterizzato principalmente dalla presenza rilevante di lame, ovvero corsi d'acqua episodici, caratterizzati da fasce vegetazionali semi-naturali. Questi fenomeni idrogeologici si interfacciano con una policoltura nella quale dominano il seminativo e l'associazione del seminativo alternato all'oliveto."* (cfr. pag. 74 elaborato 3.2).

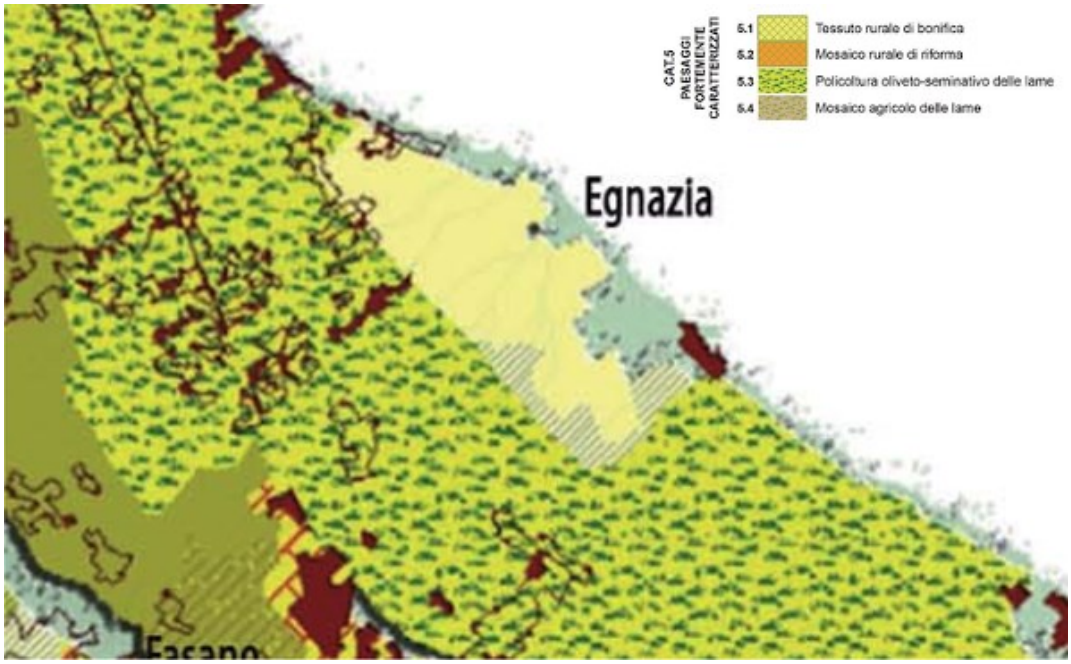


Figura 3 - stralcio dell'elaborato 3.2.8 del PPTR

II. Nel *"Patto città - campagna"* (elab. 4.2.2 del PPTR) la cosiddetta ***campagna urbanizzata***, caratterizzata dalla *"proliferazione di funzioni urbane decontestualizzate e disperse negli ultimi decenni nello spazio rurale (villette, capannoni, centri commerciali, ecc.) a bassa densità, costitutiva dello sprawl urbano della città diffusa".* (cfr. elab. 4.4.3. pag. 94). In particolare, la **campagna urbanizzata** si riconosce per un tessuto a bassa densità, in cui è prevalente la tipologia di casa uni-bifamiliare. In questo caso il tessuto insediativo rurale si "*deruralizza*", ovvero rompe i legami con la terra e assume modelli urbani sociali, edilizi e "urbani", dove si perdono le caratteristiche di "***campagna abitata***", con gli orti, i frutteti e gli uliveti che lasciano il posto a giardini con vegetazione tropicale e piscine, mentre le tipologie edilizie ed il trattamento degli spazi di pertinenza seguono modelli insediativi tipici delle seconde case e poco legate al carattere di ruralità dei luoghi.

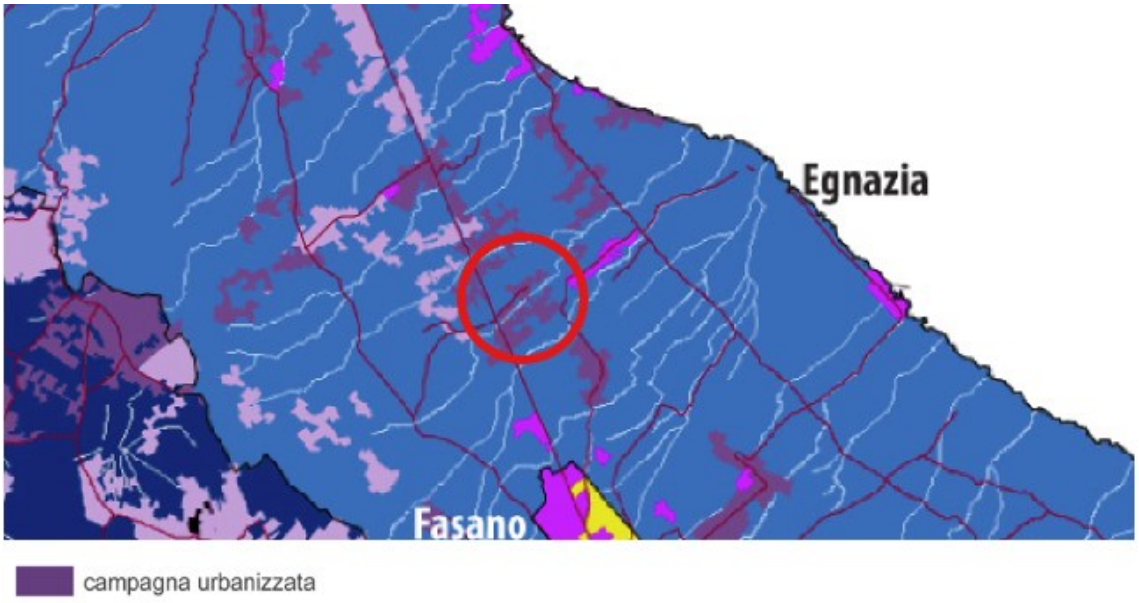


Figura 4 - stralcio del progetto territoriale del patto città – campagna

La **campagna urbanizzata** rappresenta quel *"modello della "città diffusa", ovvero della diffusione in territorio rurale di residenze singole, lottizzazioni, capannoni sparsi, magazzini, piattaforme logistiche, snodi infrastrutturali, centri commerciali."* (cfr. elab. 4.4.3 pag. 94).

Per essa il PPTR mira a: I) riqualificare il territorio utilizzando progetti ecologici e paesaggistici che richiamano gli assetti dello spazio rurale; II) a circoscrivere o limitare il processo di dispersione insediativa attraverso l'integrazione dei tessuti a bassa densità con le grandi trame paesistiche e ambientali alla scala urbana anche rinforzando le reti infrastrutturali dello spazio rurale intendendoli come fattori di riqualificazione dell'insediamento.

L'obiettivo del PPTR per tali aree è volto principalmente a promuovere la riqualificazione territoriale, attraverso:

- la riduzione del consumo di suolo e il divieto di nuove espansioni;
- la conservazione dell'edilizia rurale diffusa e sua valorizzazione;
- la realizzazione di recinzioni verdi costruite da muro a secco e da vegetazione lungo le strade e come divisione fondiaria;
- la realizzazione di orti urbani sociali.

La riqualificazione di detto contesto rurale passa attraverso l'attuazione di processi di recupero e di riqualificazione delle forme e materiali ecocompatibili e ispirati all'ambiente agricolo.

III. nel progetto strategico della **Rete Ecologica Polivalente** le ***Connessioni ecologiche su vie d'acqua permanenti o temporanee e connessioni terrestri*** (cfr. elab. 4.2.1.2 del PPTR Schema direttore della rete ecologica Polivalente). Per le parti di territorio così caratterizzate lo scenario strategico individua azioni e indirizzi finalizzati a preservare e integrare la rete ecologica regionale. Nello specifico, questi elementi sono da considerarsi direttrici di attenzione lungo le quali il PPTR prevede di massima la non trasformabilità degli elementi naturali presenti e la loro riconnessione. Sono fatti salvi tutti i muretti a secco così come rilevati nella CTR www.cartograficopuglia.it. (cfr. pag. 18 dell'elab. 4.2 del PPTR).



Figura 5 - stralcio del progetto strategico della rete ecologica regionale

4. *(Analisi dell'area oggetto dell'intervento)*

L'area del PUE è parte del territorio rurale del Comune di Monopoli che si estende verso la campagna profonda e ne assume le forme. L'ambito territoriale è fortemente connotato dalla presenza di una trama agraria alternata a sistemi naturalistici e paesaggistici diffusi come architetture rurali, muri a secco, scarpate e complessi botanico-vegetazionali.



Figura 6 – inquadramento territoriale. Fonte google maps (2025)

L'area di intervento è interessata dalla presenza di differenti piani altimetrici che le conferiscono un andamento orografico digradante dall'entroterra verso il mare, a tal proposito nella Relazione di compatibilità paesaggistica si legge che:

"L'area di progetto, dal punto di vista morfologico, presente alcuni dislivelli di notevole entità attraversati dalla strada longitudinale esistente, che divide l'area in due porzioni, che permette di raggiungere anche la porzione più alta della maglia. Sul lato nord della maglia sono presenti delle scarpate di entità differente che vengono attraversare da strade traversali. (cfr. pag.6)



Figura 7 - vista a volo d'uccello dell'area di intervento. Fonte: google maps

Sull'area, inoltre, sono presenti numerose permanenze della tradizione rurale del territorio come, ad esempio, un complesso masserizio e muri a secco di delimitazione dei campi e tal proposito, nella relazione, si legge che:

"[…] sul lato sud il terreno risulta pianeggiante sino alla parete rocciosa verticale che determina l'area dell'ambito funzionale 2 sul quale sono presenti alcuni manufatti antichi dei quali non si conosce la volontà dei proprietari, e pertanto sull'ambito in questione non sono previsti interventi." (cfr. pag.6)



Figura 8 - complesso masserizio presente sull'area di intervento.

5. (Compatibilità della trasformazione insediativa)

Come rappresentato nel paragrafo ***TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR),*** l'area di intervento è interessata dall'***UCP – Paesaggi rurali - sub-paesaggio 1 – fascia B.*** Per tali aree il PUG, all'art. 10.13-4/S prescrive che "*per i paesaggi rurali non è consentita la:*

• demolizione dei muretti a secco senza la successiva ricostruzione, che deve avvenire secondo le tecniche tradizionali se pure in altra sede, in quanto sistema matrice delle trame agrarie e fondiarie del contesto rurale, consolidata nel tempo. Nelle sub aree identificate come "fascia B – Contesti della trasformazione" tali matrici potranno essere ricostruite e ricomposte all'interno di organici progetti di comparto, nel rispetto dell'assetto insediativo e delle trame rurali preesistenti;"

Il proponente nella Relazione Paesaggistica rappresenta che:

"Il disegno insediativo non si sovrappone al paesaggio ma vi si integra, traendo ispirazione dalle geometrie della maglia agricola, dalla morfologia del suolo e dalla rete di segni che

testimoniano la lunga durata dell'intervento umano: muretti a secco, percorsi storici, sistemi di drenaggio e manufatti rurali minori sono mantenuti e valorizzati, contribuendo alla leggibilità del paesaggio nella sua evoluzione. In questa logica, l'assetto urbanistico si costruisce per completamento e non per sostituzione, restituendo continuità alle trame preesistenti, senza alterarne le direttrici fondamentali." (cfr. pag.22)



Figura 9 - stralcio della tav.PG18 con il sistema dei muri a secco da ripristinare e ricostruire.

Si rileva che nelle norme tecniche di attuazione non vi sono indicazioni e/o prescrizioni finalizzate all'integrazione dei muri a secco presenti sull'area di intervento al fine di organizzare e ricomporli in *organici progetti di comparto* come disposto dall'art. 10.13-4/S del PUG.

Con riferimento alla compatibilità del Piano con i progetti strategici, ed in particolare con il ***patto città-campagna*** il proponente nella Relazione di Compatibilità Paesaggistica rappresenta che:

"Il progetto si sviluppa in un'area di campagna urbanizzata, situata a margine dell'edificato, dove il paesaggio agrario conserva ancora una forte valenza identitaria e ambientale. In questo contesto, la proposta intende coniugare le esigenze della pianificazione urbana con quelle dello sviluppo rurale sostenibile, attraverso un approccio integrato che valorizza le risorse locali e promuove una nuova relazione tra città e campagna. Gli interventi previsti sono pensati per rafforzare il ruolo della campagna come spazio produttivo, ecologico e sociale.
Il progetto pone inoltre grande attenzione alla qualità degli interventi, attraverso l'adozione di linee guida condivise per le trasformazioni, ispirate ai principi della bioarchitettura e dell'edilizia rurale tradizionale. La pietra a secco, i materiali naturali e le tecniche costruttive locali diventano strumenti per rafforzare l'identità dei luoghi e garantire la sostenibilità delle realizzazioni.

Particolare cura viene riservata anche al patrimonio edilizio esistente: i manufatti storici vengono considerati non come frammenti isolati, ma come potenziali presìdi territoriali, da recuperare e reintegrare nella rete dei servizi e degli spazi collettivi.
Infine, la definizione delle nuove recinzioni e delle delimitazioni fondiarie si affida a un linguaggio coerente con il contesto: muri a secco integrati con vegetazione spontanea ed essenze autoctone, capaci di ricostruire margini ecologici e percettivi, migliorare la qualità ambientale e contribuire agli obiettivi di rinaturalizzazione.
Nel complesso, il progetto si configura come un intervento rispettoso e strategico, che non solo preserva ma potenzia le funzioni ecologiche, produttive e culturali della campagna, restituendole un ruolo centrale all'interno del sistema territoriale." (cfr. pagg. 37 e 38)

Si rileva che dagli elaborati di progetto non emergono soluzioni progettuali finalizzate al potenziamento delle funzioni ecologiche, produttive e culturali della campagna come rappresentato dal proponente e auspicato dalle linee guida del patto città campagna (elab. 4.4.4 del PPTR)

Con riferimento alle **componenti dei valori percettivi presenti sull'area di intervento**, nella Relazione di Compatibilità Paesaggistica si legge che:
"[…] il progetto si orienta verso la progressiva riduzione degli impatti visivi e ambientali prodotti da trasformazioni recenti che hanno compromesso la continuità percettiva tra i diversi elementi del paesaggio, promuovendo invece una rinnovata attenzione alla qualità visiva degli spazi aperti e alla loro leggibilità. Si mira alla salvaguardia e alla valorizzazione delle relazioni tra i paesaggi storici — agricoli, urbani e costieri — e i punti di osservazione privilegiati che costellano il territorio, come le strade panoramiche, i belvedere naturali e le linee di percorrenza che attraversano o costeggiano zone di particolare valore ambientale. […]
Nello specifico e con riferimento al suddetto punto c2) [cfr. art. 10.14-4, comma, 3], *il progetto prevede la realizzazione di tredici corpi di fabbrica posti perpendicolarmente alla Via Contrada Lamalunga e ad una distanza non inferiore a 12 metri da essa. All'interno del vincolo in questione saranno previste opere di sistemazione a verde. Tutti i corpi di fabbrica avranno una altezza massima pari ad un piano fuori terra. Al fine di ridurre ulteriormente l'impatto visivo dei volumi progettati, si è scelto di non realizzare alcun torrino emergente dai corpi di fabbrica. In risposta al punto c4)* [cfr. art. 10.14-4, comma, 3], *gli edifici saranno realizzati utilizzando materiali in perfetta sintonia con lo stato dei luoghi e saranno rifiniti mediante intonaco di calce bianca coerente con i caratteri paesaggistici del luogo.*

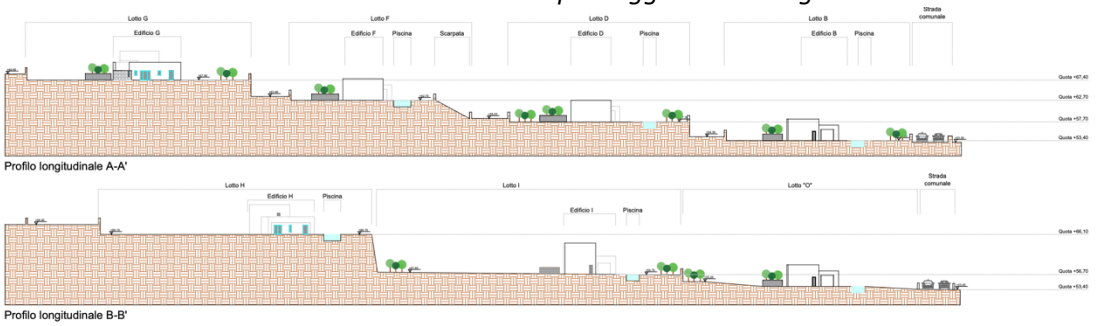


Figura 10 - stralcio della tav. PG09



Figura 11 - stralcio della tav. AN08 - metaprogetto in cui sono rappresentate le visuali libere

CONCLUSIONI

Si ritiene di **POTER RILASCIARE** il Parere di Compatibilità Paesaggistica ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR per il ***Piano urbanistico esecutivo relativo alla sistemazione planivolumetrica di microzona "10L" con destinazione residenziale, ubicato in contrada Lamalunga, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 30.07.2025*** **con le seguenti integrazioni delle Norme Tecniche di Attuazione a cui il Piano dovrà conformarsi prima dell'approvazione definitiva** al fine di assicurare la compatibilità degli interventi agli indirizzi, le direttive e le misure di salvaguardia e utilizzazione delle NTA del PUG/S e all'Elaborato del PPTR 4.4.3: *Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane* che per le aree interessate dalle trasformazioni urbane e ricadenti nei paesaggi rurali assumono valore prescrittivo ai sensi dell'art. 10.13-3, co. 5 delle NTA del PUG/S (in ~~barrato~~ le parti da elidere, in **grassetto** le parti da aggiungere).

- Modificare **art. 7 Modalità di attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo**

  […] Assunto l'impianto generale di progetto riferito a tutte le superfici pubbliche descritte ed individuate nel P.U.E., è, tuttavia, ammesso l'accorpamento di Lotti contigui tra di loro; inoltre, è ammessa all'interno di ogni singolo lotto e/o di lotti accorpati una diversa distribuzione planivolumetrica fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici **e l'allineamento tra corpi di fabbrica al fine mantenere libere le visuali dalla strada a valenza paesaggistica**. *In caso di accorpamento tra U.M.I. diverse è ammessa la redistribuzione all'interno delle stesse dei volumi relativi a ciascuna di esse, sempre e comunque nel rispetto della S.U.L. massima ammessa per ciascuna delle U.M.I. oggetto di*

accorpamento e della omogeneità e compatibilità architettonica e materica secondo quanto indicato dalle presenti norme tecniche di attuazione.

- Modificare **art. 14 Prescrizioni per le aree scoperte dei lotti privati**

Le aree private dei lotti residenziali dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dal vigente Regolamento Edilizio. Tutte le nuove recinzioni di confine del P.U.E. dovranno essere progettate unitariamente **e realizzate con muratura a secco di altezza massima di 1,00 m seguendo obbligatoriamente le indicazioni contenute nell'elaborato 4.4.4 del PPTR *"Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia".*** ~~*e devono avere una altezza di almeno 1,00 m dal livello stradale, con sovrastante ringhiera metallica dalle linee semplici sino ad una altezza massima ulteriore di 1,10 m.*~~ **L'eventuale posa in opera di rete metallica protettiva posta a delimitazione del perimetro del lotto di intervento dovrà essere affiancata al lato interno del muretto a secco e non disposta al di sopra dello stesso, in tal caso, tra la recinzione metallica e il muretto a secco dovranno essere interposte essenze arbustive autoctone mediterranee al fine di mitigare l'impatto visivo.**

I muri a secco presenti sull'area di intervento che interferiscono con il programma d'intervento dovranno essere smontanti e ricollocati in opera secondo un organico progetto di riassetto coerente con il PUE.

La realizzazione delle recinzioni a secco dovrà avvenire avendo cura di eseguire un montaggio a secco privo di nuclei in calcestruzzo e con le pietre terminali disposte trasversalmente.

La realizzazione delle recinzioni deve assicurare l'uniformità del modello, dei materiali e delle coloriture. Le recinzioni possono essere affiancate da siepi e cespugli. Sono da escludersi recinzioni in cls a vista, in cemento prefabbricati, in grigliati tipo orso grill o rete metallica in ferro zincato, nonché pannelli in lamiera. La posa di eventuali cancelli ~~*sulle recinzioni*~~ *è consentita avendo cura di installare manufatti con un'altezza non* superiore *a quelle delle recinzioni adiacenti, in forme semplici e con lo stesso colore della recinzione.*

Il Funzionario EQ
Arch. Giuseppe Volpe

Il Funzionario EQ
Arch. Luigi Guastamacchia