



**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	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. 00207 del 30/09/2026 del Registro delle Determinazioni della UOR 145

Codice CIFRA (Identificativo Proposta): 145/DIR/2026/00208

OGGETTO: COMUNE DI MARUGGIO (TA) - ID 9.59 - Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96 co. 1 lett. d) delle NTA del PPTR per il Piano di lottizzazione del Sub Comparto n. 1 del Comparto Urbanistico C11 del Comune di Maruggio.



Il giorno 30/09/2026,

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. 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 comma 1, lett. 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 comma 1, lett. d) è della Regione;
- ai sensi dell’art. 96, comma 3 delle NTA del PPTR e come indicato nell’*Allegato A “Linee interpretative per l’attuazione del piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16/02/2015”*, qualora il Piano sia assoggettato a procedure di Vas, il parere viene rilasciato nella fase delle consultazioni previste dalla normativa vigente in materia.

PREMESSO che con nota prot. n. 239108 del 07/05/2025 la Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia, in qualità di Autorità Competente, ha avviato le consultazioni pubbliche nell’ambito del procedimento coordinato di Valutazione Ambientale Strategica comprensiva (VAS) di Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) ex artt. 9 e 17 comma 2 della L.R. 44/2012 per il P. di L. e contestualmente ha trasmesso gli elaborati del Piano di lottizzazione del Sub Comparto n.1 del Comparto Urbanistico C11 del Comune di Maruggio.

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), sussistono 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 di lottizzazione del Sub Comparto n.1 del Comparto Urbanistico C11 del Comune di Maruggio composto dagli elaborati elencati nel Parere Tecnico allegato 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 il presente parere attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 96 comma 1 lett. 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.

**Valutazione dell'impatto di genere del provvedimento
D.G.R. n.1295 del 26 settembre 2024
NEUTRO**

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 per il Piano di Lottizzazione del Sub - Comparto n. 1 del Comparto Urbanistico C11 del Comune di Maruggio, come modificato ad esito della comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della L. n. 240/1991 di cui alla nota prot. n. 0116328/2026 del 04/03/2026, con le seguenti n. 5 **prescrizioni e modifiche** cui il Piano dovrà conformarsi prima dell'approvazione definitiva per garantire la compatibilità paesaggistica dell'intervento.

Si dà atto delle attestazioni circa la legittimità degli edifici esistenti e/o in corso di definizione delle sanatorie come dichiarate dall'U.T.C. e per l'effetto si precisa che questo parere non produce acquiescenza dello stato dei luoghi rappresentato nelle planimetrie di Piano.

PRESCRIZIONI e MODIFICHE

1. Con riferimento al **rilievo n. 3**, per le motivazioni addotte con la comunicazione ex art. 10bis della L. 240/1991, trasmesse con nota prot. n. 0116328/2026 del 04/03/2026 e integralmente richiamate nel paragrafo *Compatibilità della trasformazione insediativa*, il parcheggio pubblico ricadente nell'area interessata dall'UCP – Area di rispetto dei Boschi dovrà essere delocalizzato al di fuori dell'area sottoposta a tutela.
2. Con riferimento al **rilievo n. 4** per le motivazioni addotte con la comunicazione ex art. 10bis della L. 240/1991, trasmesse con nota prot. n. 0116328/2026 del 04/03/2026 e integralmente richiamate nel paragrafo *Compatibilità della trasformazione insediativa*, il manufatto in pietra a secco dovrà essere recuperato e valorizzato seguendo obbligatoriamente le raccomandazioni dell'elaborato 4.4.4 *Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco* del PPTR, prescrittive per quanto disposto dall'art. 79 co.1.3 lett. a)). È obbligatoria, inoltre, la compilazione delle *Schede Conoscitive del Manufatto e del Contesto Rurale* e delle *Schede di Progetto* da allegare ed integrare a tutti gli elaborati progettuali.
3. Con riferimento al **rilievo n. 5**, per le motivazioni addotte con la comunicazione ex art. 10bis della L. 240/1991, trasmesse con nota prot. n. 0116328/2026 del 04/03/2026 e integralmente richiamate nel paragrafo *Compatibilità della trasformazione insediativa*, dovranno essere preservate dall'edificazione le aree indicate con i nn. 11 e 12 nella fig. n. 53 dell'Allegato A al presente atto, prevedendo la delocalizzazione delle volumetrie in aree non interessate da componenti botanico vegetazionali che, seppur non cartografate dal PPTR, esistono in punto di fatto e contribuiscono alla definizione dei caratteri paesaggistici e ambientali dell'area di intervento nonché ad assicurare il mantenimento delle connessioni ecologiche con le compagini boschive che circondano la stessa.
4. Al fine di garantire la compatibilità paesaggistica nelle fasi attuative del Piano, si dovranno apportare le seguenti modifiche/integrazioni alle norme tecniche di attuazione del P. di L. (in **grassetto** le parti da aggiungere in ~~barrato~~ le parti da



cancellare):

- **modificare** come segue l'Art. 4 - Lotti Edificabili

Il Piano di Lottizzazione, stante la valenza paesaggistica della zona, è stato progettato ipotizzando con due modalità di attuazione. Una prima modalità con un'organizzazione dell'area in lotti singoli, accorpabili e lasciati alla libera attività edilizia una seconda modalità con un'organizzazione tipo villaggio turistico unitario individuando un lotto unico su cui sviluppare l'edificazione. È stata prevista un'edificazione unitaria in pochi blocchi edilizi al fine di avere grandi aree libere destinate a verde private e/o condominiale minimizzando l'impatto dell'edificato sul territorio e sul paesaggio. Il verde privato esprime volumetria sviluppabile nel lotto contiguo. Inoltre, tale organizzazione potrebbe favorire l'insediamento di strutture alberghiere, veicolo di una maggiore attrattività turistica e di sviluppo economico in senso di ricettività della fascia costiera di Maruggio, al posto delle singole unità immobiliari, con modifica di sagoma degli edifici e composizione di lotti; in tal caso è obbligatoria la variante al Piano di Lottizzazione con acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica. ~~veicolo di una maggiore attrattività turistica e di sviluppo economico in senso di ricettività della fascia costiera di Maruggio.~~

Il Piano di Lottizzazione si attua attraverso progettazioni edilizie estese all'intero lotto, così come individuato alla Tav. 14 e disciplinato attraverso tabella contenuta in Tav.15.

- **modificare** come segue l'Art. 5 - Tipi di Intervento

fatta salva la verifica della legittimità degli edifici esistenti di cui alla tabella allegata alla nota comunale prot. n. 0009722 del 24/07/2026, gli Interventi edili ammessi saranno quelli di seguito riportati:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Sopraelevazione;
- Nuova costruzione e ampliamento;
- Edilizia di sostituzione.

- **modificare** come segue l'Art. 9 - Prescrizioni particolari e di dettaglio

[...]

*9.2 Sono ammessi, in fase attuativa anche la realizzazione di strutture alberghiere al posto di residenze con eventuali accorpamenti di lotti limitrofi, nel rispetto degli indici di PdF per gli alberghi **previo variante al Piano di Lottizzazione.***

9.3.1. Lungo i fronti dei lotti prospicienti le strade pubbliche è fatto obbligo collocare degli arretramenti localizzati di recinzione per accogliere ~~la piantumazione di alberature fasce alberate~~ del tipo Tamerici o altre piante autoctone. ~~Tale arretramento avrà le seguenti caratteristiche: con riferimento alla Tavola urbanizzazione viabilità, gli arretramenti dovranno avere dimensioni puntuali pari a 60x60 cm e dovranno essere distanziati l'una dall'altro di ml 10 con una tolleranza di più o meno metri 1,00 al fine di poter permettere una corretta collocazione degli accessi pedonali e carrabili del lotto;~~



Per le fasce alberate l'interesse tra gli esemplari sarà 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;

Inoltre, al momento della messa a dimora, le alberature dovranno avere 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.

~~la presente prescrizione costituisce deroga esplicita alle norme di Codice civile e altre norme di carattere generale che regolano le distanze delle piante da confine di proprietà [...]~~

~~9.4 Recinzioni: Possono realizzarsi recinzioni lungo la viabilità con muretto in pietra dell'altezza di mt. 1,20 e con sovrastante ringhiera dell'altezza di mt. 1,00. Lungo il confine laterale e/o posteriore possono realizzarsi ringhiera o muro dell'altezza di mt. 2,20.~~

Le recinzioni tra i lotti, e tra i lotti e le aree pubbliche, ivi comprese le strade, dovranno essere realizzate con tecniche costruttive tradizionali avendo cura di eseguire un montaggio a secco privo di nuclei in calcestruzzo e con le pietre terminali disposte trasversalmente, in ogni caso seguendo obbligatoriamente quanto disposto dall'elaborato 4.4.4 del PPTR *“Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia”*. I muri a secco non dovranno in alcun modo essere sovrastati da reti metalliche o ringhiere, eventuali dispositivi di protezione del lotto dovranno essere affiancati al muro a secco e mitigati da una fascia arbustiva di specie autoctone mediterranee affinché non ve ne sia percezione dall'esterno del lotto.

- Inserire il seguente art. 9bis/paesaggio

Recupero del trullo

Il trullo dovrà essere recuperato nelle parti ammalorate facendo riferimento obbligatoriamente a quanto disposto dall'elaborato 4.4.4 del PPTR *“Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia”*.

Relazione Paesaggistica

Nella Relazione paesaggistica, redatta per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica dei singoli interventi previsti dal P. di L., dovranno essere riportate puntualmente le modalità e i criteri progettuali con i quali gli interventi dovranno conseguire la compatibilità e la conformità con queste NTA.

5. Il Piano modificato a seguito delle prescrizioni di cui ai numeri da 1 a 4, deve essere trasmesso alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ai fini



della verifica di ottemperanza.

DI TRASMETTERE TELEMATICAMENTE copia del presente provvedimento a:

Autorità procedente: Comune di Maruggio Ufficio Urbanistica – SUE,
urbanistica.comune.maruggio@pec.rupar.puglia.it

**Autorità competente - Regione Puglia, Dipartimento ambiente, paesaggio e
qualità urbana Sezione autorizzazioni ambientali,**
sezioneautorizzazioniambientali@pec.rupar.puglia.it

Il proponente c/o
arch.aldocaforio@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. 9 facciate e da un allegato composto da n. 40 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)

Maruggio_parere art96co1lettd_agg def_ult_signed_signed.pdf - 83bb6d1b9fedbb19e1ad656e21f12e86c337553e1e72b03fc6d4c5442dd2d5e8

Il presente Provvedimento è direttamente esecutivo.



**REGIONE
PUGLIA**

Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana

Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

Come Proposta: Codice Cifra 145/DIR/2026/00208

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



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

ALLEGATO A

COMUNE DI MARUGGIO (TA)

**ID 9.59 - Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96 co. 1 lett. d) delle NTA del
PPTR per il Piano di lottizzazione del Sub Comparto n. 1 del Comparto Urbanistico C11 del
Comune di Maruggio.**

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Con nota acquisita al prot. n. 3568 del 27/04/2023, il Comune di Maruggio (in seguito Comune) convocò la Conferenza di Servizi decisoria (CdS) ai sensi dell'art. 14 comma 2 della Legge n. 241/1990 per l'espressione delle determinazioni di propria competenza, connessi alla procedura relativa al Piano di Lottizzazione delle aree inserite nel Sub Comparto 1 del Comparto C.11 in attuazione del Programma di Fabbricazione (in seguito P. di L.).

Con nota prot. n. 4804 del 01/06/2023, al fine dell'avvio dell'iter istruttorio per il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica e in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 10-bis co. 2 della Legge Regionale n. 20/2009, fu richiesto il pagamento degli oneri istruttori, la cui certificazione venne trasmessa dal Comune con nota acquisita al prot. col n. 6305 del 04/08/2023.

Con successiva nota prot. n. 08780 del 05/09/2023, acquisita al prot. col n. 6616 del 06/09/2023, codesto Comune comunicò la sospensione della CdS in quanto la Struttura Unica comunale per il Paesaggio estesa alle competenze in materia ambientale, non si era espressa in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS del P. di L..

Con nota prot. n. 239108 del 07/05/2025 la Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia, in qualità di Autorità Competente, ha avviato le consultazioni pubbliche nell'ambito del procedimento coordinato di Valutazione Ambientale Strategica comprensiva (VAS) di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) ex artt. 9 e 17 comma 2 della L.R. 44/2012 per il P. di L. e contestualmente ha trasmesso i seguenti elaborati di Piano.

Nome File	Impronta MD5
TAV.VAS VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.pdf.p7m	408cfc35a27431f0f78c28327e28033f
FORMAT SCREENING DI VINCA_DGR 1515_2021_PdLcomparto C.11_Maruggio.pdf.p7m	3f6e8c392c598be327f5de466ecef93a
rapporto ambientale vas C11 Maruggio_29112024_signed-signed.pdf.p7m	62ce582a264b3f3a12912e11ec7d1e3a
RELAZIONE GEOLOGICA.pdf.p7m	d32df7de569295f53ca752ce3c394c04
TAV. 22 GEOREFERENZIAZIONE.zip.p7m	005684f61b4e572c656476ddadd45f46
TAV.01 PLANIMETRIE.pdf.p7m	98179bd5de1f1f459cf98e2bcda1d5f6
TAV.02 INQUADRAMENTO URBANISTICO.pdf.p7m	4216d9584e01dc1a0dde63d47e298a32
TAV.03 STRALCIO CATASTALE.pdf.p7m	2037bbad98950eae493cace00f67dc5a
TAV.04 PPTR.pdf.p7m	b8b64e3cb6b46b3dd97e56564aa73343
TAV.4.2 PLANIMETRIA CON SOVRAPPOSIZIONE VINCOLO PPTR BOSCHI.pdf.p7m	82991ec01919127dfc07628f562a60e7
TAV.05 PAI.pdf.p7m	6d03bbfa8debc2d0a14271012404d773
TAV.06 USO DEL SUOLO- REPORT FOTOGRAFICO.pdf.p7m	b48d17e217c9b3311703c18c52af7a78
TAV.07 URBANIZZAZIONI ESISTENTI Viabilità.pdf.p7m	9e3ed62a02f2ba85f6687bc26303ce02
TAV.08 URBANIZZAZIONI ESISTENTI Rete Elettrica.pdf.p7m	7cbe9d2e24f530d30d58e926cc912318
TAV.09 URBANIZZAZIONI ESISTENTI Rete Telefonica.pdf.p7m	e4e8e9bd25892f799d5dcac4e1e47ee0
TAV.10 RILIEVO STATO DEI LUOGHI PROFILO DEL TERRENO.pdf.p7m	a6c47771ed9e0a39c255af5140d500ea

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

TAV.11	DEFINIZIONE	AREE	LIBERE	SU	090cfe752a3a4eccabaf329c9aa3679b
AEROFOTOGRAMMETRIA.pdf.p7m					
TAV.12	DESTINAZIONE D'USO	AREE	DI PIANO		ec8231f22abf6bd1b21144b4c5ab6dc1
TAV.12 DESTINAZIONE D'USO AREE DI PIANO.pdf.p7m					
TAV.13 bis	IPOTESI PIANIFICATORIA	REALISTICA			45954828c275ffd11ad4e97ba7367e2f
TAV.13 bis IPOTESI PIANIFICATORIA REALISTICA.pdf.p7m					
TAV.13	PLANO	VOLUMETRICO			b86fc74bd03db4b405dc204919cf4f2
TAV.13 PLANO VOLUMETRICO.pdf.p7m					
TAV.14	PLANIMETRIA	QUOTATA			0aa2a9cd6fea011a323b3305647271d6
TAV.14 PLANIMETRIA QUOTATA.pdf.p7m					
TAV.15	PLANIMETRIA	CON	NUMERAZIONE	LOTTI	1a4d7fdf11922eb978a80e9bbd19e911
TAV.15 PLANIMETRIA CON NUMERAZIONE LOTTI E TABELLE.pdf.p7m					
TAV.16	PROFILO	ARCHITETTONICO	E SEZIONI	STRADALI	f01ca790ebda441c7e39912378d47807
TAV.16 PROFILO ARCHITETTONICO E SEZIONI STRADALI.pdf.p7m					
TAV.17	TIPOLOGIA	EDILIZIA			12179c52b1401adcc68fe20420530657
TAV.17 TIPOLOGIA EDILIZIA.pdf.p7m					
TAV.18 bis	URBANIZZAZIONE	PRIMARIA	-	MOBILITA' CICLO	7a6eba7e84bf8d67bed00695e4dd6cee
TAV.18 bis URBANIZZAZIONE PRIMARIA - MOBILITA' CICLO PEDONALE.pdf.p7m					
TAV.18	URBANIZZAZIONE	PRIMARIA	-	VIABILITA'	9fe5b65c71ac70e896aa0972abc97803
TAV.18 URBANIZZAZIONE PRIMARIA - VIABILITA'.pdf.p7m					
TAV.19	URBANIZZAZIONE	PRIMARIA	-	PUBBLICA	850e98ac21b222cbb676944a4008a0ce
TAV.19 URBANIZZAZIONE PRIMARIA - PUBBLICA ILLUMINAZIONE.pdf.p7m					
TAV.20	URBANIZZAZIONE	PRIMARIA	-	RETE IDRICA	afc438bfba755d82f38d5cb6204e0e31
TAV.20 URBANIZZAZIONE PRIMARIA - RETE IDRICA.pdf.p7m					
TAV.21	URBANIZZAZIONE	PRIMARIA	-	RETE FOGNARIA	649d7682d28b8760f2ecf6f693470b21
TAV.21 URBANIZZAZIONE PRIMARIA - RETE FOGNARIA.pdf.p7m					
TAV.EE	ELENCO	ELABORATI			47ae945c4a4dd90e459501537577ef4f
TAV.EE ELENCO ELABORATI.pdf.p7m					
TAV.NTA	NORME	TECNICHE	DI	ATTUAZIONE	c04cfc1e170c390f956505195cdd4b0e
TAV.NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.pdf.p7m					
TAV.PE	PEREQUAZIONE				ae82ee7bbcc5b1647a844e91225ab289
TAV.PE PEREQUAZIONE.pdf.p7m					
TAV.RF	RELAZIONE	FINANZIARIA			c2a8df9937307d58dda4c8e57c82e38c
TAV.RF RELAZIONE FINANZIARIA.pdf.p7m					
TAV.RG	RELAZIONE	GENERALE			ff37f1a064a38b85215dab50749579c2
TAV.RG RELAZIONE GENERALE.pdf.p7m					
TAV.RP	RELAZIONE	PAESAGGISTICA			34b2b055278de2463b5824dbce65bf09
TAV.RP RELAZIONE PAESAGGISTICA.pdf.p7m					
TAV.SC	SCHEMA	DI	CONVENZIONE		33d156f2ab15cd7e4ef85352e95cfe88
TAV.SC SCHEMA DI CONVENZIONE.pdf.p7m					
TAV.TP	TITOLI	PROPRETA'			519501d63127cb7e57903f8ecadfe7e6
TAV.TP TITOLI PROPRETA'.pdf.p7m					

Con nota prot. n. 0248150/2025 del 12/05/2025, verificata la documentazione trasmessa fu chiesto di integrare gli elaborati con:

"[...] il modello di istanza approvato dalla D.G.R. 985/2015 – "Semplificazione e informatizzazione dei procedimenti in materia paesaggistica. Approvazione della modulistica di riferimento per le istanze di Autorizzazione, accertamento e compatibilità paesaggistica ai sensi del PPTR".

"[...] la Relazione Paesaggistica [aggiornata] con appositi paragrafi finalizzati a chiarire puntualmente le azioni progettuali previste dal P. di L. che risultino: (i) compatibili agli indirizzi, alle direttive, alle misure di salvaguardia e alle prescrizioni dei vincoli presenti sull'area in esame, (ii) coerenti con i progetti territoriali per il paesaggio e con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

"[...] opportuni elaborati grafici con la rappresentazione delle azioni progettuali tese alla realizzazione dei progetti territoriali per il paesaggio regionale (art. 29 delle NTA del PPTR) alla scala locale di piano.

"[...] gli elaborati con il progetto del sistema degli spazi aperti (pubblici e privati) e delle loro connessioni al fine di individuare una rete ecologica che possa ridurre la pressione antropica del previsto insediamento in un contesto paesaggistico ad alto valore identitario. Tale elaborato dovrà inoltre mettere in evidenza i criteri della progettazione, la relazione di continuità e integrazione con la campagna circostante, le superfici

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

permeabili e i materiali da utilizzare, le essenze e i caratteri spaziali delle piantumazioni di progetto.

[...] approfondimenti con rilievi fitosociologici e di studio pedologico dell'area oggetto di P. di L. , e si rimandano inoltre agli opportuni approfondimenti da parte del proponente delle aree percorse da incendi e alle reattive caratteristiche rilevate dai carabinieri forestali.

[...] l'elaborato relativo alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione [aggiornato] con una specifica disciplina tesa ad assicurare la compatibilità paesaggistica degli interventi in fase di attuazione del piano.

[...] la Relazione paesaggistica [aggiornata] contestualizzandola correttamente al reale stato dei luoghi e di progetto."

Con nota prot. n. 659687/2025 del 21/11/2025 la Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia, in qualità di Autorità Competente, ha comunicato che "[...] la determinazione n. 540 del 19/11/2025 è consultabile sul portale ambientale utilizzando il seguente link:

https://pugliacon.regione.puglia.it/comp_pub/dettaglioProcedure/6182a891-df33-40bd-96bb-a8bb973ff046/0

Come già riportato nell'atto amministrativo che si trasmette il presente provvedimento non esime l'autorità procedente e/o i proponenti dall'acquisizione di pareri, autorizzazioni, nulla osta, assensi comunque denominati in materia ambientale.

In particolare, con riferimento alle procedure afferenti il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR, si invita codesta Autorità Procedente a dare seguito a quanto previsto dalla precitata normativa e tenuto conto di quanto osservato dalla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con nota prot. n. 248150 del 12/05/2025 per i profili di competenza."

Con nota prot. n. 0672656/2025 del 28/11/2025 è stato comunicato all'Autorità Procedente e Competente quanto segue:

"[...] Atteso che con la citata "Richiesta integrazioni e chiarimenti" di cui alla prot. n. 248150 del 12.5.2025, inviata a Codesta Autorità Procedente, si è comunicato che "In attesa della documentazione integrativa il procedimento resta sospeso ad ogni effetto di legge" considerato che ad oggi detta nota non risulta essere stata riscontrata alla scrivente, al fine della conclusione del procedimento si rimane in attesa della trasmissione da parte di codesta Autorità Procedente di quanto richiesto con la già menzionata nota."

Con nota prot. n. 14158 del 28.11.2025, acquisita al prot. n. 0672682/2025 del 28.11.2025, il Comune in qualità di Autorità procedente ha comunicato che "[...] Nella fase di pubblicazione ai sensi dell'art. 11 della legge VAS, sono pervenute le seguenti osservazioni/contributi:

- nota prot. n.0248150/2025 del 12/05/2025 del Servizio osservatorio e pianificazione paesaggistica della Regione Puglia;
- nota prot. MIC/MIC_SN-SUB123/06/2025I0006286-P del 23/06/2025 della Soprintendenza Nazionale per il Patrimonio Culturale Subacqueo di Taranto;
- nota prot. n. (illegibile) del 16/06/2025 di ARPA Puglia.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Con nota del 25/08/2025 questo Ufficio in qualità di Autorità procedente, avendo ricevuto la documentazione di riscontro alle osservazioni di cui sopra, inoltrava all'Autorità Competente tale documentazione ai fini della conclusione del procedimento [...].

Contestualmente ha trasmesso le integrazioni richieste con nota prot. n. 0248150/2025 del 12.05.2025 composte dalla seguente documentazione:

Nome File	Impronte MD5
01 nota riscontro scma VAS PdL comparto C11_19082025.pdf.p7m	d5e907de5feaaad9f4a1db4bba45a674
02 ISTANZA PAESAGGISTICA PdL.pdf.p7m	272c18c62b636a2d8574deaef1b920f3
03 TAV.RP RELAZIONE PAESAGGISTICA.pdf.p7m	40e19c5500d6578a9bfcc9e136df610c
04 TAV.N.T.A NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.pdf.p7m	a0ad7f993bd9e88b792e92aa24dc53df
05 TAV.FP ASPETTI FITOSOCIOLOGICI E PEDOLOGICI.pdf.p7m	88161ba58370e98739ae36158f230130
06 TAV.ID_01 - VERDE PRIVATO E PUBBLICO.pdf.p7m	518139b956b29cfec0fac0bfcf88d283
07 TAV.ID_02a - CRITERI DI CONTINUITA' E DI INTEGRAZIONE.pdf.p7m	8100db0a8d71b88e5f66b201d3a0f3
08 TAV.ID_02b - CRITERI DI CONTINUITA' E DI INTEGRAZIONE.pdf.p7m	199fdd61c61c317c5478674aae75548b
09 TAV.ID_03 - SIMULAZIONI IN PROGETTO FIL DI FERRO.pdf.p7m	b825b412136d6398cae36c591d1ac565
10 TAV.ID_04 - SOVRAPPOSIZIONE.pdf.p7m	414cf43aecd2d9757998d1d7a6e04b1b
11 TAV.ID_05 - SIMULAZIONI VISTE ASSONOMETRICHE.pdf.p7m	d67bf3e247231c57479baa310501518c
12 rapporto ambientale vas C11 Maruggio_agg 20082025.pdf.p7m.p7m	c2d7671cd55f5569f0e5919f4d8bb1c6
13 sintesi non tecnica vas C11 Maruggio_agg 082025.pdf.p7m.p7m	27af85d836a7809fc7e86eeaad877f08

Con nota prot. n. 0116328/2026 del 04/03/2026, ad esito del procedimento istruttorio, sono stati comunicati i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ai sensi dell'art. 10 bis della L. n. 240/1991 e contestualmente sono state fornite indicazioni utili al superamento delle criticità rilevate. Con la medesima nota è stato richiesto al Comune *“di attestare la legittimità e il regime patrimoniale della viabilità esistente e la legittimità dei fabbricati ricadenti nel sub-comparto per i quali il proponente ha dichiarato nella Relazione Paesaggistica che: “nel periodo temporale tra il 1970 e 1985, vi è stata una edificazione spontanea senza titolo con la destinazione di seconde case per utilizzo estivo, sanata ai sensi della legge n.47/85.” (cfr. pag. 22), atteso che, a richiesta dei titolari, solo gli immobili legittimi o legittimati possono essere esclusi dalla pianificazione esecutiva; per gli altri il Piano dovrà prevedere la nuova destinazione delle aree.”*

Con nota prot. n. 8453 del 26/06/2026, acquisita in pari data al prot. col n. 0375376/2026, il Comune ha indicato il link per il download dei seguenti elaborati progettuali aggiornati rispetto ai rilievi del preavviso di diniego di cui alla nota prot. 0116328/2026 del 04/03/2026.

File name	MD5 hash
2026_TAV.03 CATASTALE - DITTE.pdf.p7m	a86d9602ccdc2a013f3bd419c001f773
2026_TAV.11 Definizione Aree Libere su Aerofotogrammetria.pdf.p7m	9f0b59c10d9b9f78761ad4901f89a2cc
2026_TAV.12 Destinazione d'uso aree di piano.pdf.p7m	b699b682af5ba8d63869cf28a15602c1
2026_TAV.13 bis Ipotesi pianificatoria realistica.pdf.p7m	bfb93a97b2135e4d36ecc5cc7c0ff7c8
2026_TAV.13 PLANOVOLOMETRIA.pdf.p7m	423fa3fe3d4229c4becafdf865f3b3d6
2026_TAV.14-Planimetria Quotata.pdf.p7m	ba5443bf7a455d27b29e72f332ca8f01
2026_TAV.15 PLANIMETRIA LOTTI E TABELLE.pdf.p7m	be905023743cd6dedaefb1ed519c9a21
2026_TAV.16 PROFILO ARCHITETTONICO E SEZIONI STRADALI.pdf.p7m	b703fcbd66fb4335479a3cbf68b0833e
2026_TAV.17 TIPOLOGIA EDILIZIA.pdf.p7m	77ff83f0eb2e0a6dd11857641bd52e79
2026_TAV.18 URBANIZZAZIONE - VIABILITA'.pdf.p7m	6ca07ac059312e9714ebff5826892585

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

2026_TAV.18.Bis MOBILITA' CICLO-PEDONALE.pdf.p7m	9feb389e0a4a1e71ed164c8f3cf2b8d8
2026_TAV.19 URBANIZZAZIONE PRIMARIA - PUBBLICA ILLUMINAZIONE.pdf.p7m	51a0552d5b435e53578abf8af21041b1
2026_TAV.20 URBANIZZAZIONE PRIMARIA - RETE IDRICA.pdf.p7m	d37d39b7676e3ab0943bf5892cb9d69f
2026_TAV.21 URBANIZZAZIONE PRIMARIA - RETE FOGNARIA.pdf.p7m	243d5894ce0001fd8ab490639b7f8593
2026_TAV.EE ELENCO ELABORATI.pdf.p7m	cc4126c1a71459fa15309f42bb0c4fe1
2026_TAV.ID. 04.2 - PPTR Viabilita' esistente.pdf.p7m	0c8ef8f221086fb13daac4f3853f5f58
2026_TAV.ID. 04.3 - PPTR Viabilita' di progetto.pdf.p7m	9ce51b9ed1e6f3a20ed3c9a72476a068
2026_TAV.ID. 04.4 - PPTR Sovrapposizione a fil di ferro.pdf.p7m	c73cd6e98e6c9a32dfd7b5dc3112a73b
2026_TAV.NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.pdf.p7m	8efab9bf265921d27f8328a5c4437062
2026_TAV.PE PEREQUAZIONE.pdf.p7m	004d8109e3c4abfb1eec28471f265b1d
2026_TAV.RF RELAZIONE FINANZIARIA.pdf.p7m	ecb9fd0b1e2de7d82d9014760e912384
2026_TAV.RP RELAZIONE PAESAGGISTICA.pdf.p7m	13aae889a9d4dc1a9aa9e6112613cf8a
2026_TAV.RT RELAZIONE GENERALE.pdf.p7m	32dfb1d1ad4a73489a97aee37da9dc2
2026_TAV.SC SCHEMA DI CONVENZIONE.pdf.p7m	64315013815ee3920fe63e57b43de244
TAV. RG RELAZIONE GEOLOGICA.pdf.p7m	5f26678ff1746a43d950309c61346b06
TAV.01 PLANIMETRIE.pdf.p7m	785860a2e023d8552f2521df168cfb50
TAV.02 INQUADRAMENTO URBANISTICO.pdf.p7m	e7247e3267435f0d057fb41b3aa5e126
TAV.04 PPTR.pdf.p7m	3e68eb853c554abe5ed6c3f447cb2f25
TAV.05 PAI.pdf.p7m	bf2a8167fd7b4d8996db0ddc785610be
TAV.06 USO DEL SUOLO- REPORT FOTOGRAFICO.pdf.p7m	a943f3f87837642165029e6c51ca2c58
TAV.07 URBANIZZAZIONI ESISTENTI Viabilità.pdf.p7m	09cc9fa860d1f68b11a25e9c237bf32e
TAV.08 URBANIZZAZIONI ESISTENTI Rete Elettrica.pdf.p7m	7dfddff239eb6e5db7cb03e394ad8405
TAV.09 URBANIZZAZIONI ESISTENTI Rete Telefonica.pdf.p7m	d5adb5f9faf812371e21477561c9d160
TAV.10 RILIEVO STATO DEI LUOGHI PROFILO DEL TERRENO.pdf.p7m	c2dfc0f1d3cb559dbcd56dd2a0b4958
TAV.TP TITOLI PROPRIETÀ'.pdf.p7m	48bfe4b4e0e5ae8da21c556ee8ea85a6
2026_TAV.03 CATASTALE - DITTE.pdf	5c776c89a71baff4e00438b828ed9031
2026_TAV.11 Definizione Aree Libere su Aerofotogrammetria.pdf	cea64815c60f433525d027ed10923630
2026_TAV.12 Destinazione d'uso aree di piano.pdf	5df5594027471ca22145486dbdc85ee2
2026_TAV.13 bis Ipotesi pianificatoria realistica.pdf	b7b878bbb507a409fb21120a785bd1ee
2026_TAV.13 PLANOVOLUMETRIA.pdf	c08aae4d4a692f5b1188458cbd0abc5e
2026_TAV.14-Planimetria Quotata.pdf	8fff05956c82d9afa0b23a44f24a12dc
2026_TAV.15 PLANIMETRIA LOTTI E TABELLE.pdf	df1c5257fd4a29bb2d3c5c265deab3ea
2026_TAV.16 PROFILO ARCHITETTONICO E SEZIONI STRADALI.pdf	6553a36ad72794d7c0569f66bbaef597
2026_TAV.17 TIPOLOGIA EDILIZIA.pdf	256b462159b375f0944cfe539dbbd688
2026_TAV.18 URBANIZZAZIONE - VIABILITA'.pdf	00bd098e53061bc8f17b0917d91f79b9
2026_TAV.18.Bis MOBILITA' CICLO-PEDONALE.pdf	6b79258c3fe7afb1e2e5ea3b801b606c
2026_TAV.19 URBANIZZAZIONE PRIMARIA - PUBBLICA ILLUMINAZIONE.pdf	13d776ac5bf5dd276f5f61f2871c659c
2026_TAV.20 URBANIZZAZIONE PRIMARIA - RETE IDRICA.pdf	e25257b9c2c0e8de154e52131231ac3e
2026_TAV.21 URBANIZZAZIONE PRIMARIA - RETE FOGNARIA.pdf	f0ef1a0583f0f47bed21881bc4c01198
2026_TAV.EE ELENCO ELABORATI.pdf	9cc0d20786381e6104241605088b0220
2026_TAV.ID. 04.2 - PPTR Viabilita' esistente.pdf	179026b6c7ec411245f48b6825847956
2026_TAV.ID. 04.3 - PPTR Viabilita' di progetto.pdf	3b4e68037227a8aebf81004f5452272c
2026_TAV.ID. 04.4 - PPTR Sovrapposizione a fil di ferro.pdf	429cf6086094c563cc8e2ebd4f4cce01e
2026_TAV.NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.pdf	43ee7d326fdf58b21c0dcf121da90f10
2026_TAV.PE PEREQUAZIONE.pdf	bd35dcff546017eaf34882567f10633c
2026_TAV.RF RELAZIONE FINANZIARIA.pdf	1835ffcd47067ca1c25484fe9e43dae3
2026_TAV.RP RELAZIONE PAESAGGISTICA.pdf	d009746c3781c37d2811cc35279082ff
2026_TAV.RT RELAZIONE GENERALE.pdf	b2ed76f4f23a696caffeeb6abff1243
2026_TAV.SC SCHEMA DI CONVENZIONE.pdf	b29f7f9cac31a0dd1dd9d83e10b69533

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

TAV. RG RELAZIONE GEOLOGICA.pdf	462732cdb7c76a54ff7e030aade4b820
TAV.01 PLANIMETRIE.pdf	7f269955cb0c3b9a5d0edc8097eb9fd9
TAV.02 INQUADRAMENTO URBANISTICO.pdf	f959499c73bffb34137f963448b12c3a
TAV.04 PPTR.pdf	8af68434d39249bb220007505fde2d03
TAV.05 PAI.pdf	ef111ca0d920124fe35b40f901f786b4
TAV.06 USO DEL SUOLO- REPORT FOTOGRAFICO.pdf	170d9cd9d5288f56d220d9c31175afca
TAV.07 URBANIZZAZIONI ESISTENTI Viabilità.pdf	932cba69282e923d74a18844e70b42c1
TAV.08 URBANIZZAZIONI ESISTENTI Rete Elettrica.pdf	184290076efeb5cd9db8d235f979ce7
TAV.09 URBANIZZAZIONI ESISTENTI Rete Telefonica.pdf	8bc972cc1861df2246b2e9dab85313fc
TAV.10 RILIEVO STATO DEI LUOGHI PROFILO DEL TERRENO.pdf	8c76c8a63e941fc5008513a3b8dc9bcf
TAV.TP TITOLI PROPRIETÀ'.pdf	7e803967d269c265b1982029b87124e2

Con la medesima nota, in merito al regime patrimoniale della viabilità il Comune ha dichiarato che:

"[...] con la presente attesta che l'Amministrazione Comunale con Deliberazione di C.C. n. 8 del 27/03/2026, al fine di poter dotare l'edificato esistente delle urbanizzazioni minime quali acqua potabile, pubblica illuminazione rete di fogna pubblica ecc., ha avviato la procedura di acquisizione di tutte le aree che da decenni hanno assunto la funzione di viabilità di fatto, ma che sono ancora in capo ai privati. [...]"

Mentre in merito alla legittimità dei fabbricati ricadenti nel sub-comparto ha dichiarato che:

"[...] questo Ufficio ha proceduto alla individuazione di tutte le ditte catastali proprietarie degli immobili ed alla verifica puntuale delle stesse sui brogliacci presenti in ufficio. Alla luce di ciò si attesta che gli immobili presenti nelle aree di Piano hanno tutti presentato istanza di condono edilizio, ai sensi della legge 47/85 e successive. Per parte di tali fabbricati è già stato rilasciato titolo edilizio in sanatoria, per un'altra parte è in corso l'istruttoria, mentre per la parte restante si è in attesa della integrazione documentale."

Con la nota prot. n. 384124 del 30/06/2026 è stato rappresentato che:

"[...] Stante quanto rappresentato si comunica che non è possibile procedere con la valutazione del Piano di Lottizzazione in quanto l'attestazione fornita è carente di una puntuale mappatura degli immobili tesa a verificarne la legittimità. Atteso che i procedimenti di condono edilizio sono pendenti e nell'ipotesi che parte o tutti non dovessero risultare condonabili e di conseguenza attinti da ordinanze di demolizione, il Piano sarebbe inficiato perché non comprensivo della destinazione urbanistica di dette aree.

Né può prevedersi lo stralcio perché detta facoltà a richiesta dei proprietari è subordinata alla verifica di legittimità degli immobili."

Con nota prot. n. 9722 del 24/07/2026, acquisita in pari data al prot. col n. 447301/2026, il Comune ha rappresentato che:

"Questo Ufficio, nell'ambito della massima collaborazione istituzionale, allega alla presente una tabella in cui sono riportati i dati catastali di tutti gli immobili inseriti nelle preesistente edilizie, quindi stralciati dal Piano di Lottizzazione. In tale tabella sono riportati, per ogni fabbricato, il nome del proprietario titolare dell'immobili. Inoltre, se il procedimento di sanatoria è concluso il numero della Concessione edilizia in sanatoria o Permesso di Costruzione in sanatoria rilasciato o il protocollo e data di presentazione del condono edilizio.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Resta comunque la convinzione di questo Ufficio che gli immobili per i quali il procedimento di sanatoria non si è ancora concluso, ove non si acquisissero i diversi nulla osta sul vincolo idrogeologico, autorizzazione paesaggistica o altro l'immobile non è condonabile e quindi sarà oggetto di ordinanza di demolizione.

Certamente l'approvazione del Piano di Lottizzazione non legittima tali fabbricati realizzati abusivamente in zona vincolata."

Con nota prot. n. 0547615 del 17/09/2026, considerato che il Piano, ad esito della comunicazione di cui all'art. 10bis della L. n. 241/1990, è stato modificato rispetto alla versione adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 29/12/2022, è stato richiesto di:

"[...] trasmettere una formale attestazione circa la conformità urbanistico-edilizia dell'attuale soluzione progettuale rispetto al vigente Programma di Fabbricazione."

Con nota prot. n. 11892 del 21/09/2026, acquisita in pari data al prot. n. 0552356, il Comune ha rappresentato che:

"[...] in riscontro alla Vs nota del 17/09/26 prot. 547615, con la presente si Attesta che gli elaborati aggiornati ed inoltrati con nota del 26/06/2026, sono conformi al vigente Programma di Fabbricazione sia dal punto di vista urbanistico che edilizio."

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Premesso che il Comune è dotato di Programma di Fabbricazione (di seguito P.diF.) approvato con deliberazione di C.C. n. 59 del 29/04/1974 la cui variante è stata approvata con deliberazione di C.C. n. 17 del 26/02/1979, il P.diL. interessa un'area del territorio comunale localizzata lungo il litorale ovest, in prossimità di Campomarino che tipizzata come Zona omogenea C11 e destinata a *Marina ed altre zone turistiche - zone residenziali di espansione* risulta suddivisa in due sub comparti (fig.1).



Figura 1 – Inquadramento stralcio ortofoto

Il P. di L., adottato con deliberazione di C.C. n. 61 del 29/12/2022, interessa il sub comparto n. 1, una porzione di territorio che, come rappresentato nella *Relazione Generale* (cfr. § *Premessa*), negli anni ha subito fenomeni sparsi di edificazione spontanea.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

L'area ha una forma regolare e si estende per una superficie complessiva di 161.825,65 mq ed è delimitata ad Ovest dal sub comparto 2, ad Est e a Nord da aree agricole, a Sud dalla strada litoranea salentina.

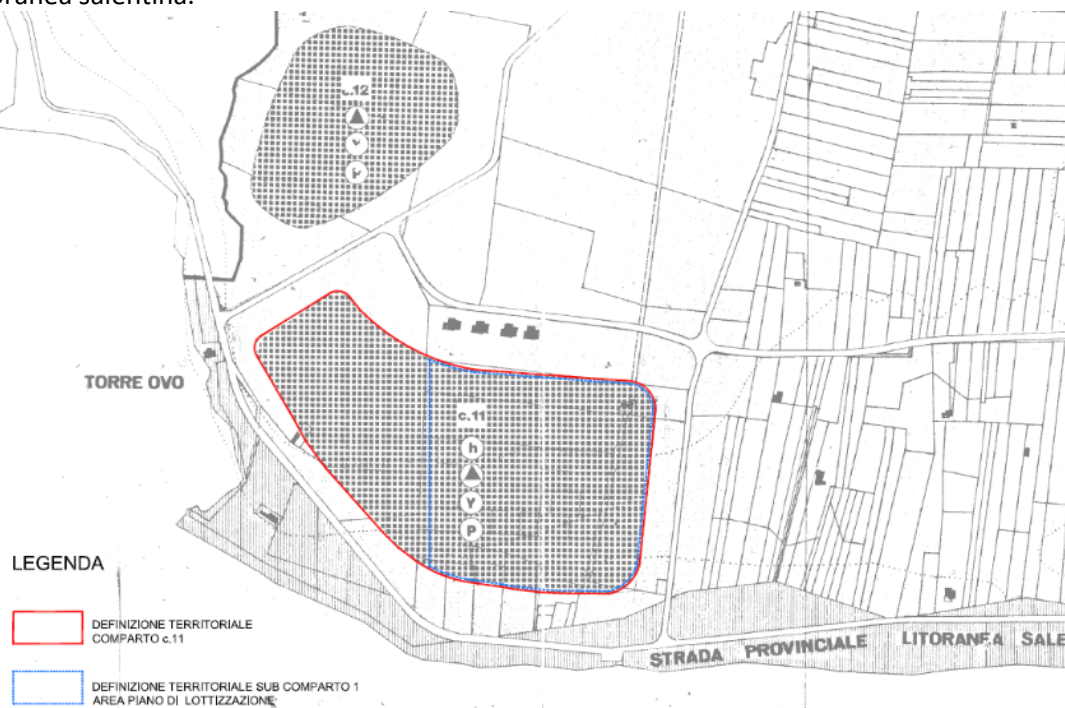


Figura 2 - stralcio del P.dIF.

Come rappresentato nella *Relazione Generale* nel considerare la superficie territoriale è stata esclusa la porzione interessata da edifici preesistenti. A tal proposito si legge che:

“L’area oggetto di studio urbanistico, ai fini della redazione di un Piano di Lottizzazione, è ubicata lungo il litorale ovest di Maruggio ed è inserita all’interno del sub comparto “1” approvato con Del. C.C. n°... del 2021 all’interno del Comparto c.11 del vigente PdF, disciplinato dall’art.6 delle NTA ovvero: “Marina ed altre zone turistiche- zone residenziali di espansione. Il sub comparto “1”, di forma regolare comprendente edificato esistente, ha una superficie complessiva di circa 161.825,65 mq (c.t.), delimitato a ovest dal sub comparto “2”, a est da edificato e tratti di strada vicinale, mentre a sud vi è la Strada Litoranea Salentina, principale collegamento con Maruggio e il resto della Provincia. La superficie complessiva dell’area è stata divisa in due parti la prima che tiene conto dell’edilizia esistente spontanea pari a mq. 37.257,28 e che viene esclusa dal particolareggiato in quanto preesistenza edilizia, la seconda riguarda le aree da particolareggiare per una superficie pari a mq. 124.568,37. [...] Le aree incluse nel sub comparto “1” sono state oggetto di edificazione spontanea, per fortuna concentrata, che permette di particolareggiare in modo organico il sub comparto “1””. (cfr. pag. 4)

A tal proposito il Comune, con nota prot. n. 9722 del 24/07/2026, acquisita in pari data al prot. col n. 447301/2026, ha trasmesso una tabella riportante “[...] gli immobili inseriti nelle preesistente edilizie; quindi, stralciati dal Piano di Lottizzazione [...]” da cui si evince “[...]se il

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

procedimento di sanatoria è concluso il numero della Concessione edilizia in sanatoria o Permesso di Costruzione in sanatoria rilasciato o il protocollo e data di presentazione del condono edilizio [...]". Detta tabella è corredata da una cartografia tesa ad individuare detti immobili (cfr fig.3)

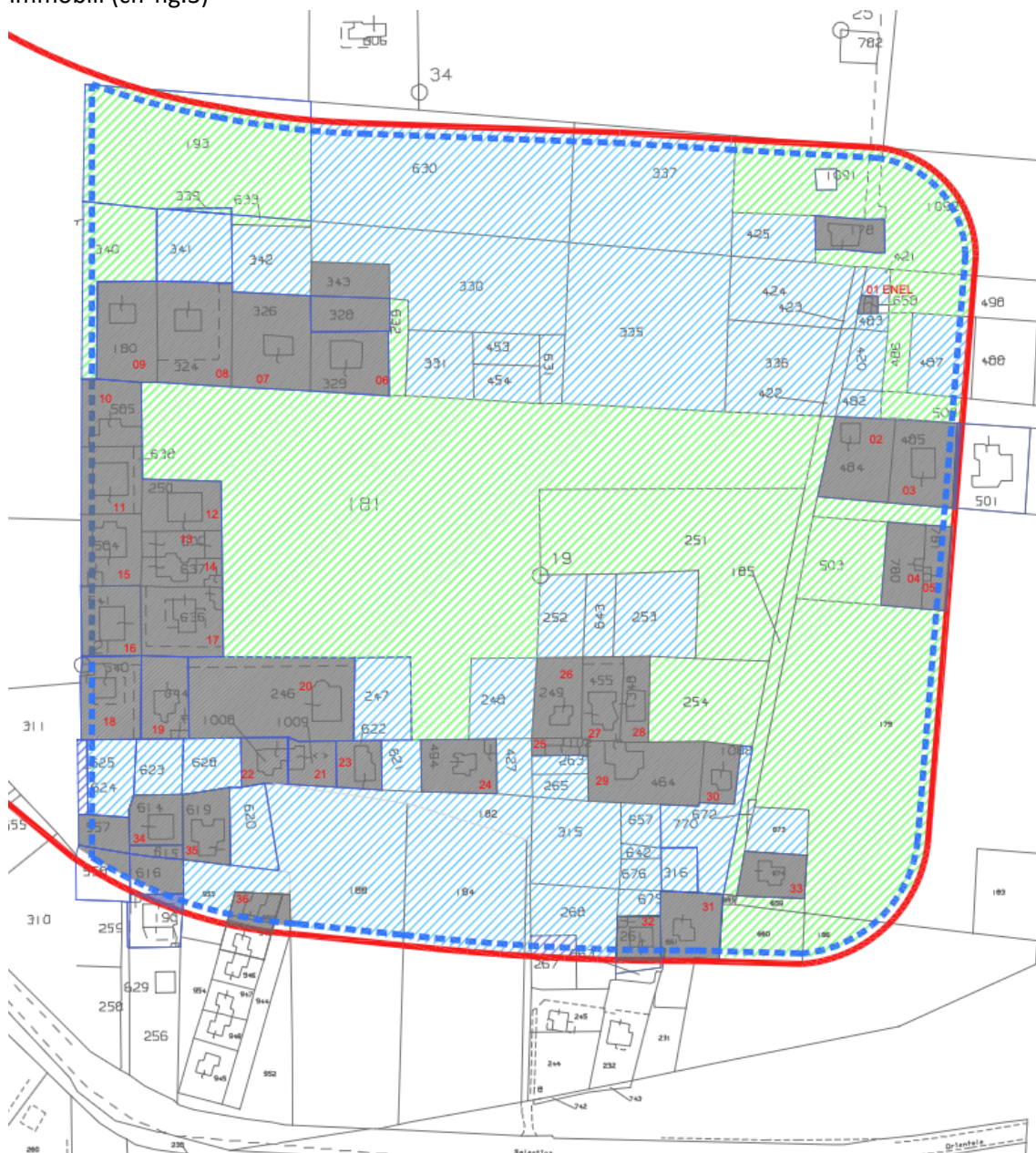


Figura 3 - cartografia con individuazione degli immobili preesistenti non inseriti nel piano di lottizzazione di cui alla nota prot. n. 9722 del 24/07/2026, acquisita in pari data al prot. col n. 447301/2026.

Come modificato ad esito della comunicazione di cui all'art. 10bis della L. n. 241/1990, trasmessa con nota prot. n. 0116328/2026 del 04/03/2026, il P. di L. suddivide la superficie in n. 47 lotti (A...D; 1...30) di cui il lotto C suddiviso in ulteriori 14 sub-lotti e il lotto D in ulteriori 6.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

A differenza della organizzazione di Piano trasmessa con nota acquisita al prot. n. 145/3568 del 27/04/2023, nei lotti A e D, precedentemente destinati a case bifamiliari e/o case a schiera, l'attuale versione, come modificata a seguito di preavviso di diniego, in queste aree prevede edifici alberghieri (come si deduce dalle planimetrie ma senza descrizioni o specificazioni nelle relazioni illustrative) (fig.4).



Figura 4 - soluzione progettuale trasmessa con nota prot. n. 239108 del 07/05/2025



Figura 5 - soluzione progettuale trasmessa con nota prot. n. 0116328/2026 del 04/03/2026

Nelle aree C.1, ..., C.14 e nelle aree D.1, ..., D.6 il Piano si prevede l'insediamento di edifici a schiera, unifamiliari e bifamiliari, mentre nei restanti lotti da 1,...,30 è prevista la realizzazione di edifici unifamiliari e bifamiliari con un'altezza massima di n. 2 piani fuori terra. In entrambi i casi gli edifici avranno destinazione d'uso residenziale e residenziale ricettiva come *Bed and Breakfast* o "case alloggio", dotati di verde pertinenziale e parcheggio privato.

Il P. di L. prevede la realizzazione di una viabilità interna con strade di sezione variabile tra i 6 e i 10 m, integrando la viabilità esistente per la quale il Comune ha dichiarato che:

"[l'amministrazione] ha avviato la procedura di acquisizione di tutte le aree che da decenni hanno assunto la funzione di viabilità di fatto, ma che sono ancora in capo ai privati".



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

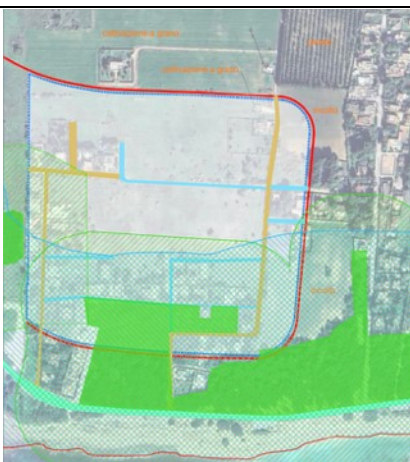


Figura 6 - viabilità esistente

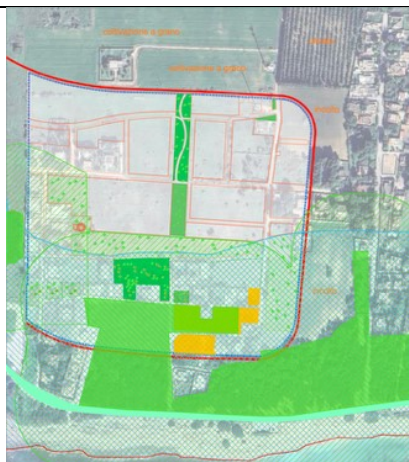


Figura 7 - viabilità di progetto

Il P. di L. interessa le aree censite in catasto al fg. n. 22 p.lle nn. 179, 185, 193, 339, 340, 486, 498, 500, 503, 632, 633, 659, 660, 665, 1092, 181, 254, 251, 182, 184, 188, 247, 248, 252, 253, 265, 267, 268, 315, 316, 330, 331, 335, 336, 337, 341, 342, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 427, 453, 454, 482, 483, 487, 557, 558, 620, 621, 623, 624, 625, 628, 630, 631, 642, 643, 672, 673, 675, 676, 770, 953.

TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR

Il P.diF. del Comune di Maruggio non è adeguato alle previsioni del PPTR ai sensi dell'art. 97 delle NTA, pertanto, dalla consultazione degli elaborati del PPTR emerge quanto segue:

- Struttura Idro - geomorfologica:

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura; in particolare è interessata dal **BP - Territori Costieri** e pertanto **sottoposta agli indirizzi di cui all'art. 43, le direttive di cui all'art. 44 e le prescrizioni di cui all'art. 45 delle NTA.**
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. e del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici dalla suddetta struttura; in particolare interessata dall'**UCP - Aree soggette a vincolo idrogeologico** e pertanto **sottoposta agli indirizzi di cui all'art. 43 e le direttive di cui all'art. 44 delle NTA.**

- Struttura eco-sistemica e ambientale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura; in particolare è interessata dal **BP - Boschi** e pertanto **sottoposta agli indirizzi di cui all'art. 60, alle direttive di cui all'art. 61 e alle prescrizioni di cui all'art. 62 delle NTA.**
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. e del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici dalla suddetta struttura; in particolare è interessata dalla presenza dell'**UCP - Area di rispetto dei Boschi** e pertanto **sottoposta agli indirizzi di cui all'art. 60, alle direttive di cui all'art. 61 e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 63 delle NTA.**

- Struttura antropica e storico-culturale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura; in particolare dal **BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico** (art. 136

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



D.lgs. 42/2004) relativo alla dichiarazione di interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939 con la seguente motivazione: *“La fascia costiera orientale jonica-salentina ricadente nei comuni di Taranto, Leporano, Pulsano, Lizzano, Torricella, Maruggio e Manduria ha notevole interesse perchè caratterizzata da un litorale roccioso e frastagliato lungo tutta l'estensione”* (Scheda **PAE 0142**). Detto Bene Paesaggistico è **sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78 ed alle prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA e alle disposizioni d'uso della Scheda PAE 0142.**

- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. e del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento non è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici dalla suddetta struttura.

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Ai sensi dell'art. 96 co. 1 lett. d) delle NTA del PPTR il parere di compatibilità paesaggistica è rilasciato su istruttoria della competente struttura organizzativa regionale, che verifica la coerenza e la compatibilità dello strumento con:

- a) *il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;*
- b) *la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento;*
- c) *gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;*
- d) *i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.*

Il P. di L. del Comparto Urbanistico C11 ricade nell'Ambito Territoriale del **“Tavoliere Salentino”** ed in particolare nella Figura Territoriale denominata **“La murgia tarantina”**, detta valutazione viene effettuata, come qui di seguito, nelle diverse scale territoriali analogamente alla Scheda di Ambito n. 5.10 del PPTR.

Fatto salvo quanto già rappresentato per le analisi relative alla figura territoriale di paesaggio e del contesto paesaggistico di riferimento comunicate con la nota prot. 0116328/2026 del 04/03/2026, da intendersi integralmente riportate, con riferimento all'**area d'intervento** si richiama quanto già rappresentato con la medesima nota:

“Il Piano interessa una porzione di territorio parte integrante dello spazio costiero e subcostiero di Maruggio. Questo brano di territorio è caratterizzato da una forte parcellizzazione dei suoli e interessato da insediamenti stagionali privi di qualità urbana che oscillano in un'alternanza di spazi dilatati e spazi compatti.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

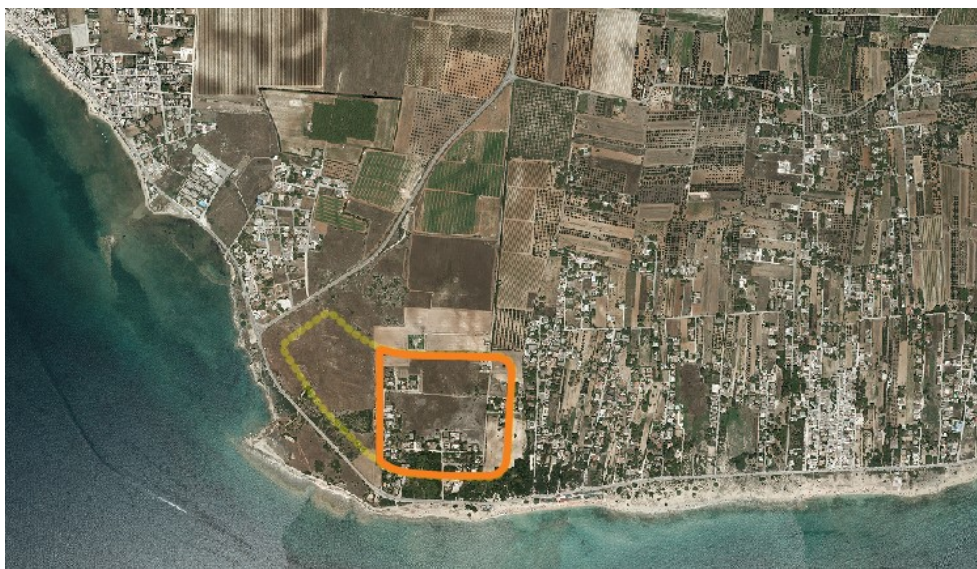


Figura 8 - stralcio dell'area d'intervento su ortofoto regionale 2019

*L'area di intervento si presenta relitta dall'occupazione territoriale, esito di un fenomeno di inurbamento che ha portato una maglia insediativa caratterizzata da margini sfrangiati e non sempre pianificata. A tal proposito, come si legge nella **Relazione Paesaggistica** "nel periodo temporale tra il 1970 e 1985, vi è stata una edificazione spontanea senza titolo con la destinazione di seconde case per utilizzo estivo, sanata ai sensi della legge n.47/85." (cfr. pag. 22) In questa sequenza di aree libere e aree edificate, si inserisce un articolato sistema di alternanze e sovrapposizioni di paesaggi costieri, spazi urbanizzati e aree connotate da una forte valenza naturalistica ove permangono gli elementi della naturalità come le aree boscate e i tipici di ambienti costieri retro-boschivi che, unitamente al sistema costiero delle dune, costituiscono un importante elemento per la costruzione e/o conservazione di un "corridoio ecologico".*

Nella Relazione Paesaggistica, a tal proposito si legge che: "L'area su cui verrà realizzato l'intervento è situata a poco più di 300 m dalla costa, inseriti in un contesto prevalentemente pianeggiante, poco antropizzato e urbanizzato a vocazione residenziale di tipo turistica/vacanziera con numerosi terreni incolti. Il contesto, quello della località "Tonnara", si sviluppa a sud-est rispetto al centro urbano in cui si presenta una zona edificata, con ville e case unifamiliari, intervallata da aree libere e incolte, con opere di urbanizzazioni del tutto assenti. L'area si presenta priva di alcun servizio e di alcuna edificazione; infatti, vi sono solo essenze arboree di non notevole pregio facenti parte della cultura vivaistica locale e terreni incolti." (cfr. pag. 13)

Oltre alle aree boscate sull'area di intervento permane una testimonianza della tradizione rurale dei suoli, assimilabile ad un trullo/pagliaio, con la relativa area di pertinenza, al quale nel tempo si è consociata una vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea non rilevato dal proponente.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA



Figura 9 - ortofoto. fonte: Google maps



Figura 10 - immagine tratta dalla tav. FP. cfr. pag. 27

Con riferimento alle componenti botanico-vegetazionali le integrazioni fornite affermano che “le aree sono state classificate principalmente come superfici storicamente lavorate a seminativo (colore arancio in cartografia), superfici urbanizzate e, solo marginalmente, superfici naturali o seminaturali.”

La flora è dominata da specie erbacee sinantropiche (associate a coltivi e incolti) e specie annuali legate a suoli disturbati. Si osserva lo sviluppo di vegetazione spontanea esclusivamente in presenza di rifugi o ostacoli, come muretti a secco o bordi stradali.

Il terreno appare incoerente ma con abbondante scheletro calcareo e scarsa sostanza organica, il che ne limita la fertilità e di conseguenza si tratta di terreni incolti. Sebbene le foto mostrino un terreno coperto da vegetazione erbacea, il documento chiarisce che quello che appare come “prato” è definito tecnicamente come una comunità di specie annuali legate a suoli disturbati dall'uomo. La relazione riguardo agli aspetti fitosociologici conferma che la falda freatica è esaurita e i pozzi sono inutilizzabili per l'irrigazione a causa del sale e di conseguenza si afferma

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



che per tale motivo non ci può essere evidenza di vegetazione igrofila o zone umide. L'impossibilità di irrigare conferma anche d'altra parte che quel terreno non è coltivato da anni e trattasi di incolti su cui si è insediata vegetazione spontanea e laddove vi è presenza di accumuli di pietre, indipendentemente dalla loro disposizione, tale vegetazione è molto fitta come dimostrano le foto sotto riportate (cfr pag. 29, fig. n. 38 e fig. n. 39 Relazione fitosociologica). Le specie che si rilevano sono tipiche della macchia mediterranea che si sviluppano su substrati rocciosi, avendo evoluto strategie sofisticate per trasformare un ambiente apparentemente ostile in una nicchia vitale.



Figura 38: vegetazione seminaturale – sopralluogo 2025; ricacci di vigneti, lentisco, acacia, pino domestico e pino d'Aleppo freccia gialla 10

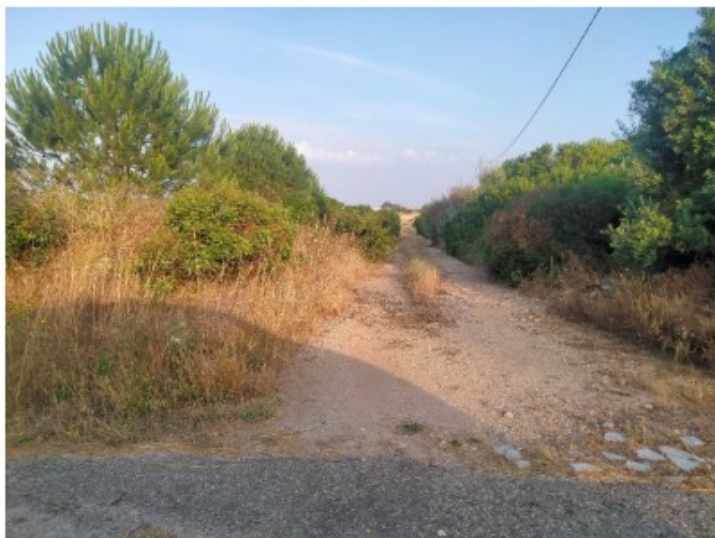


Figura 39: area seminaturale sopralluogo 2025 freccia gialla 11

Figura 11 - immagine tratta dalla tav. FP. cfr. pag. 29

Inoltre, dal successivo rilievo su Google Earth risulta anche un nucleo di vegetazione tipica di una zona umida (canneto – figg. 11-12-13).



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA



Figura 12 – Google Earth 31.01.2025



Figura 13 – rilievo Google Earth via Ginepro direzione est -ovest – area cerchiata in rosso



Fig. 14 – rilievo Google Earth via Ginepro-via Mirto – area cerchiata in giallo.

La vegetazione che ricopre il suolo nella parte centrale dell'area nelle immagini è stata analizzata nel capitolo 5 dell'elaborato "Aspetti fitosociologici e pedologici dell'area di progetto" e non è

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

*considerata di pregio, tipiche degli incolti, come l'avena selvatica (*Avena fatua*) e la coda di lepre (*Lagurus ovatus*).*



Fig. 15 – rilievo Google Earth

Analizzando l'immagine da Google Earth, si rileva una vegetazione erbacea pioniera tipica di area costiera o peri-urbana degradata, con una forte impronta antropica (disturbo causato dall'uomo, calpestio e pascolo).

L'immagine mostra una predominanza di specie terofitiche (piante annuali) che fioriscono in massa in primavera, la fioritura gialla diffusa suggerisce la presenza di Asteraceae annuali. Si notano zone più rade e grigie che indicano la presenza di graminacee secche o a crescita bassa, tipiche delle praterie aride, anche se qui appaiono molto degradate.

Si tratta di una fase di degrado della macchia mediterranea. L'assenza di arbusti alti anche nella parte centrale dell'area indica che l'area è soggetta a sfalci regolari, calpestio (evidente dal sentiero centrale) o da eventi incendiari non rilevati nelle cartografie di settore.

Il sito non presenta una comunità vegetale matura, tale da inquadrarla in una associazione fitosociologica caratterizzante l'area come unità paesaggistica, ma una comunità ruderale di sostituzione, in cui si sviluppano aggregazioni di arbusti che assumono il valore di nuclei di propagazione della vegetazione (fig.15)



Fig. 16 – rilievo Google Earth

Considerato l'aspetto eco-sistemico in cui la componente botanico vegetazionale è di fondamentale importanza, l'inquadramento del suolo in questione deve essere valutato nella sua

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

*interezza e complessità, guardando "all'area dotata di certe caratteristiche naturalistiche nel suo insieme" e non già con "una valutazione atomistica del singolo terreno di pertinenza del privato" (cfr. T.A.R. Puglia, Bari, Sez. III, 3.6.2021, n. 950). Quello che in foto appare come un semplice incolto ruderale, in un'ottica di scala più ampia, diventa una zona di ecotono o una radura funzionale alla dinamica forestale, in quanto è stata individuata una porzione di territorio a ovest dell'area oggetto dell'intervento caratterizzata da una formazione vegetale strutturata riconducibile alla definizione di "**Bosco**" ai sensi del D.Lgs. del 3 aprile 2018, n. 34 e della L.R. n. 1/2023.*



Fig. 17 – ortofoto 2023 con bosco (cerchiato rosso)

La presenza di un bosco "di fatto" significa che l'area dell'intervento è costantemente raggiunta da un rain pollinico e di semi, pertanto il prato non è isolato, ma è un serbatoio per la ricolonizzazione. Il fatto che il bosco non sia cartografato suggerisce una dinamica di ricolonizzazione recente. La presenza di questo bosco trasforma il sito da area vuota urbana o agricola a margine forestale.

Indipendentemente dalla perimetrazione sugli elaborati cartografici l'area soddisfa i criteri per essere qualificata come bosco secondo il D.Lgs. n. 34/2018, e ricade automaticamente sotto il vincolo paesaggistico del D.Lgs. n. 42/2004 (Art. 142, comma 1, lettera g). Tale area risulta di nuova individuazione rispetto al PPTR e per la quale si avvierà parallelamente una procedura di nuova perimetrazione ex art.108 delle NTA del PPTR, pur essendo un vincolo "ex lege" che opera nel momento in cui l'area assume di fatto la natura di bosco ed è automaticamente vincolato paesaggisticamente, ex L.N. n. 431 dell'8 agosto 1985.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA



Fig. 18 – rilievi Google Earth



Fig. 19 – rilievi Google Earth

Pertanto, considerato che l'individuazione del bosco comporta l'applicazione automatica dell'art. 142 comma 1 lett. g), che sottopone a tutela paesaggistica non solo il corpo forestale ma anche la relativa fascia di rispetto, si ritiene che qualsiasi intervento che interessi tali aree o le loro zone di influenza deve garantire la conservazione delle caratteristiche ecosistemiche, prediligendo la creazione di buffer.

Le suddette considerazioni rispondono anche al concetto espresso nella sentenza del Consiglio di Stato, n. 5410 del 2012, che afferma: "La nozione di territorio coperto da bosco nella legislazione paesaggistica ed in particolare nella legge n. 431 del 1985 ora inserita nel testo del d. lgs. n. 490 del 1999, deve essere ricavata non solo in senso naturalistico ma anche normativo, riferendosi a provvedimenti legislativi, nazionali e regionali, ed ad atti amministrativi generali o particolari, sicché non è possibile adottare, alla luce della "ratio" della legge n. 431 del 1985, una concezione quantitativa e restrittiva di bosco, dovendosi includere anche le aree limitrofe che servono per la salvaguardia e l'ampliamento, attesa la significativa differenza tra bosco e territorio coperto da bosco, che implica un elemento tipizzante quella zona (Cassazione penale, sez. III, 9 giugno 1994, n. 7556).

Di conseguenza, l'area a ridosso del bosco indicato è parte attiva nella conservazione della compagine boscata, in quanto ricade nell'insieme di elementi biotici, abiotici e paesaggistici che ne connotano il proprio essere peculiare. Ne consegue che la presenza di essenze arboree e arbustive formatesi spontaneamente nelle particelle interessate dal P. di L. , dimostra la naturale vocazione del terreno."



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Compatibilità della trasformazione insediativa

Con riferimento alla soluzione progettuale come trasmessa con la nota prot. n. 239108 del 07/05/2025 nella comunicazione di cui all'art. 10bis della L. n.241/1990, è stato rilevato che:

RILIEVO n. 1

“Dalla sovrapposizione del BP – Territori costieri, come perimetrato dal PPTR, con l’elaborato 13bis, si rileva che all’interno della fascia costiera dei 300 m, sono previsti, oltre agli interventi puntuali come descritti in relazione, anche i lotti edificabili indicati con i numeri da C28 a C38 e da D23 a D33; questa previsione di nuovo impianto urbanistico-edilizia non può interessare aree vincolate. Nel merito non rileva la fattispecie che i volumi edificabili siano allocati al di fuori del Bene Paesaggistico, (cfr. fig.21), atteso che il lotto edificabile determina una trasformazione irreversibile dei luoghi.

Analogamente il Piano prevede nuove infrastrutture viarie interna al sub-comparto e l’ampliamento di alcuni tratti stradali esistenti dei quali non risulta verificata la legittimità e lo status giuridico della proprietà.

Detti interventi si pongono in contrasto con l’art. 45 comma 2 lett. a1) delle NTA del PPTR per il quale “nei territori costieri non sono ammissibili piani progetti e interventi che comportano la realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali.”



Figura 20 - stralcio tav.13 bis – con la sovrapposizione BP-Territori costieri (PPTR)

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

RILIEVO n. 2

*“Dalla consultazione dell’ortofoto regionale si rileva che il **BP - Boschi** come cartografato dal PPTR è delimitato da Nord e a Nord-Est da strade sterrate della larghezza compresa tra i 3 e i 5 metri, mentre a Sud e a Sud-Est da strade asfaltate come si rileva nella Tav. 13bis. (cfr. fig.20)*



Figura 21 - stralcio tav.13bis - sovrapposizione BP-Boschi (PPTR)



Figura 22 - stralcio tav.13bis - sovrapposizione BP-Boschi (PPTR)

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA



Figura 23 – immagine punto di vista n.1

Le prescrizioni del **BP – Boschi** dispongono all'art. 62 al comma 2 lett. a1), a5) e a6) rispettivamente che non sono ammissibili piani, progetti e interventi che comportano:

- “trasformazione e rimozione della vegetazione arborea od arbustiva. Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alla gestione forestale [...]”;
- “apertura di nuove infrastrutture per la mobilità, ad eccezione di quelle finalizzate alla gestione e protezione dei complessi boscati”;
- “impermeabilizzazione di strade rurali”.

Come rappresentato nelle figure nn. 25 [Figura 21] e 26 [Figura 22], il P. di L. prevede la rimozione della vegetazione esistente nel BP-Bosco finalizzata all'apertura di un nuovo tratto stradale (cfr. riquadro rosso) nonché all'ampliamento della viabilità esistente ovvero delle strade sterrate (cfr. riquadri giallo), della larghezza compresa tra i 3,00 e i 5,00 metri, alla dimensione di 9,00 e 10,00 m come si evince dagli elaborati TAVV 16 e 18 (cfr fig. 27), delle quali non è verificata la legittimità e lo status giuridico della proprietà.

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento di dette viabilità sono rispettivamente in contrasto con le prescrizioni del BP-Bosco di cui all'art. 62 comma 2 lett. a1), a5) e a6) atteso che, in relazione al divieto di impermeabilizzazione delle strade rurali (lett. a6), sia nel paragrafo Strade/parcheggi/aree verdi della Relazione Paesaggistica che nelle NTA del Piano e negli elaborati grafici, non si evincono quali siano i materiali di progetto.”



Figura 24 - stralcio tav.13bis - sovrapposizione BP-Boschi (PPTR)

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA



Figura 25 - stralcio TAV. ID 03 - SIMULAZIONI IN PROGETTO FIL DI FERRO

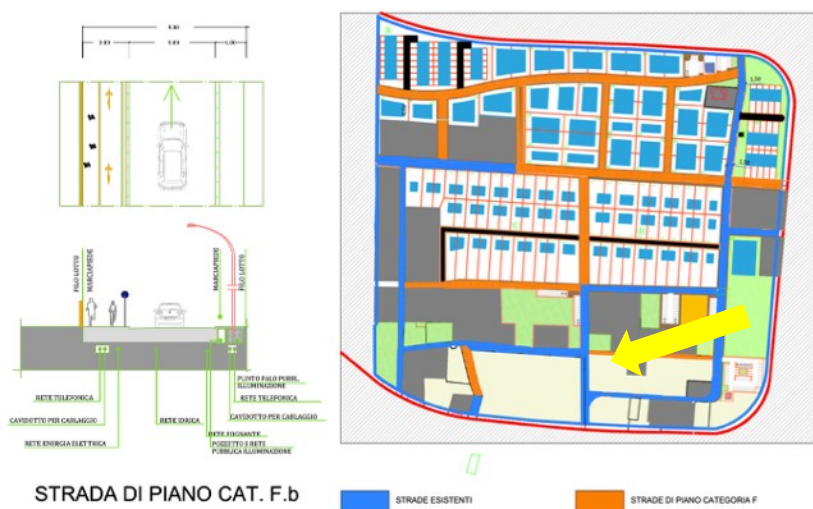


Figura 26 - stralcio dell'elaborato TAV.16



Figura 27- stralcio dell'elaborato TAV.18 URBANIZZAZIONE PRIMARIA - VIABILITÀ

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

RILIEVO n. 3

*“Con riferimento alle aree prospicienti il BP – Boschi e ricadente nei perimetri dell’UCP – Area di rispetto dei Boschi, nella **Relazione paesaggistica** si legge che:*

“La parte dell’area posta all’interno della fascia di rispetto, attualmente è priva di vegetazione significativa in quanto negli anni, sulla previsione di uno sviluppo edificatorio, è stata interrotta la coltivazione a vigneto e frutteto.

Nel piano si è previsto di lasciarla completamente libera e destinata a verde. A tal proposito si evidenzia che nelle NTA del Piano si prevede una specifica disciplina sulle piantumazioni da effettuare nelle aree libere, le essenze ecc. oltre a prescrivere che la pavimentazione da realizzare dovranno essere del tipo a secco drenanti. Tale piantumazione dovranno creare delle quinte arboree tra l’esistente ed il nuovo edificato al fine di rendere l’intervento compatibile con la presenza delle componenti paesaggistiche in esame. Si ritiene l’intervento compatibile con la presenza delle componenti paesaggistiche in esame.” (cfr. pag.29)



Figura 28 - stralcio della tav. 14 - con il perimetro verde è rappresentata l'area di rispetto dei boschi

Ancora il proponente ha provveduto in relazione a detto UCP nell’elaborato **“Aspetti fitosociologici e pedologici dell’area di progetto”** a perimetrare le Superfici seminaturali ricadenti in detto UCP (cfr. area perimetrata in verde nella figg. 15 e 30).



Figura 29 - stralcio della Figura 17: Earth 2025 caratterizzazione usi del suolo in seguito a sopralluogo di giugno 2025 - “Aspetti fitosociologici e pedologici dell’area di progetto”

In particolare, come riscontrabile dalle ortofoto (fonte regionale, Google maps) nell’area interessata dall’UCP-Area di rispetto dei Boschi si rilevano processi di rinaturalizzazione protesi all’espansione del bosco favoriti dalla presenza del suddetto UCP che, puntando alla conservazione delle caratteristiche pedologiche del suolo, hanno consentito lo sviluppo fitosociologico (cfr figg 11, 15, 30 e 31).

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA



Figura 30 a sx ortofoto 2006 a dx ortofoto 2013



Figura 31 - a sx ortofoto 2016 a dx ortofoto 2019



Figura 32- Ortofoto Google maps

Le misure di salvaguardia e di utilizzazione del dall'**UCP-Area di rispetto dei Boschi** dispongono all'art. 63 al comma 2 lett. a1), a2), a3) e a8) rispettivamente che non sono ammissibili piani, progetti e interventi che comportano:

- "trasformazione e rimozione della vegetazione arborea od arbustiva. Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alla gestione forestale [...]";
- "nuova edificazione";
- "apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle finalizzate alla gestione e protezione dei complessi";
- "eliminazione o trasformazione degli elementi antropici e seminaturali del paesaggio agrario con alta valenza ecologica e paesaggistica."

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Sebbene il proponente riporti nella **Relazione paesaggistica** che “Nel piano si è previsto di lasciarla completamente libera (NDR La parte dell’area posta all’interno dell’area di rispetto dei boschi) e destinata a verde”, le **opere di urbanizzazione** ricadono interamente nell’UCP – area di rispetto dei Boschi.

In particolare, in detto UCP è previsto:

- l’ampliamento e il prolungamento di una strada sterrata esistente (riquadro giallo fig 32) mediana al sub-comparto edilizio e la realizzazione di nuove strade (riquadri rossi fig.32) rispetto al;
- le aree di pertinenza dei lotti con le opere annesse (recinzioni, vialetti ecc);
- la realizzazione di tutte le dotazioni urbanistiche di quartiere, ovvero aree destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e un edificio destinato a mercato e botteghe.



Figura 33 - stralcio tav.13bis - sovrapposizione BP-Boschi (PPTR)

Con riferimento gli **spazi di pertinenza degli edifici dei lotti C28, ..., C38 e D23, ..., D33**, e le aree a verde pubblico sono anch’essi interferenti con l’UCP – area di rispetto dei boschi. A tal proposito nella **Relazione Paesaggistica** si legge che:

“come previsto nel PdL e come indicato nelle NTA, saranno realizzate quinte arboree al confine del lotto di proprietà, vedi TAV. 102., al fine di mitigare le interferenze del nuovo edificato con i beni paesaggistici posti verso sud caratterizzato dal litorale roccioso e frastagliato e il rapporto città-campagna verso nord.” (cfr pag. 29).



Figura 34 - Stralcio della tav. ID02

Dalla sovrapposizione dell’**UCP Area di rispetto dei Boschi**, come perimetrato dal PPTR, con l’elaborato 13bis, si rileva che all’interno dell’area tutelata, sono previsti, oltre agli interventi puntuali come descritti in relazione, anche i lotti edificabili indicati con i numeri da C28 a C38 e da D23 a D33; questa previsione di nuovo impianto urbanistico-edilizio non può interessare aree vincolate. Nel merito non rileva la fattispecie che i volumi edificabili siano allocati al di fuori del Bene Paesaggistico, (cfr. fig. 34), atteso che il lotto edificabile determina una trasformazione irreversibile dei luoghi.

Analogamente il Piano prevede nuove infrastrutture viarie interna al sub-comparto e l’ampliamento di alcuni tratti stradali esistenti dei quali non risulta verificata la legittimità e lo status giuridico della proprietà.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



La collocazione degli **spazi di pertinenza degli edifici dei lotti C28, ..., C38 e D23, ..., D33, nell'area di rispetto dei Boschi** (con le relative opere annesse, quali recinzioni, vialetti ecc.), non assicura il controllo e la gestione dello sviluppo naturale della vegetazione ma, al contrario, favorisce l'ulteriore artificializzazione del suolo. Ciò in considerazione dei processi di rinaturalizzazione in atto (riscontrabile dalle ortofoto regionali, Google maps) protesi all'espansione del bosco e favoriti dall'area di rispetto. Detti interventi risultano incompatibili con quanto disciplinato **dalla Scheda PAE0142, prescrittiva ai sensi dell'art. 79 delle NTA del PPTR, per la quale:** "tutti i piani e i progetti di iniziativa pubblica e privata [...] Evitano trasformazioni che compromettano la funzionalità della rete ecologica [...] e prevedono misure atte a tutelare la conservazione dei lembi di naturalità costituiti da boschi, cespuglieti e arbusteti."

Si rileva che la previsione dei lotti edificabili nell'**UCP-Area di rispetto dei Boschi nonché la realizzazione di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti** (fig. 32) comporta la "trasformazione e rimozione della vegetazione arborea od arbustiva" come riconoscibile nelle ortofoto (fonte regionale, Google maps) e come riportata nell'elaborato **"Aspetti fitosociologici e pedologici dell'area di progetto"**, perché in contrasto con le norme di tutela di cui alla **lett. a1) del comma 2 art. 63**. Inoltre, ai sensi della **lett. a3)** del medesimo articolo, non è consentita: l'"apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle finalizzate alla gestione e protezione dei complessi boscati e l'impermeabilizzazione di strade rurali". Dagli elaborati di Piano si rileva infatti che la realizzazione delle strade è a servizio dell'insediamento residenziale di nuovo impianto e non finalizzata "alla gestione e protezione dei complessi boscati" risultando in contrasto con l'articolo 63 comma 2 lett. a3).

La realizzazione **dell'edificio destinato a mercato e botteghe** è in contrasto con l'art. 63 comma 2 lett. a2) per il quale si considerano non ammissibili gli interventi che comportano la "nuova edificazione".

Con riferimento ai **parking pubblici**, anch'essi previsti nell'area di rispetto dei boschi, sebbene come dichiarato nella Relazione Generale saranno realizzati "nel pieno rispetto delle bellezze naturali" (cfr. pag. 7), non concorrono alla qualificazione degli spazi di pertinenza del Bosco, piuttosto contribuiscono all'ulteriore artificializzazione del suolo **ponendosi in contrasto con gli obiettivi 2.7 Contrastare il consumo di suoli agricoli e naturali a fini infrastrutturali ed edilizi; 2. Migliorare la qualità ambientale del territorio e l'indirizzo di Salvaguardare e migliorare la funzionalità ecologica contenuti nella sezione C2 della scheda d'ambito che, ai sensi dell'art. 79 comma 1.1, assumono valore prescrittivo.**"



Figura 35 – stralcio della TAV 13bis – sovrapposizione dell'area di rispetto dei Boschi



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

RILIEVO n. 4

Con riferimento al **BP - Immobili e beni di notevole interesse pubblico**, si rappresenta che sull'area di intervento, inoltre, insiste una **costruzione rurale** che testimonia il pregresso uso agricolo del territorio. La tutela, la salvaguardia e la valorizzazione di detti manufatti, assicura il perpetuarsi della memoria dei luoghi e potrebbe innescare processi di sviluppo sostenibile in chiave agro-ambientale del territorio come auspicati dall'elaborato 4.4.3 del PPTR che, ai sensi dell'art. 79 co. 1.1 lett. e), assume valore prescrittivo.



Figura 36 - sovrapposizione della planimetria di piano all'ortofoto

Tuttavia, negli elaborati di Piano non risulta esserci alcun rilievo del manufatto, sebbene con nota prot. n. 0248150/2025 del 12.05.2025 fosse stato richiesto un elaborato con la **"sovrapposizione del progetto al rilievo delle componenti strutturanti il paesaggio** (muraure di divisione dei campi, viabilità esistente, sistemi idrografici e irrigui, forme del terreno e trame fondiari)". Occorre rilevare che detti manufatti (figura 8) concorrono a strutturare il paesaggio agrario connotandolo di caratteristiche formali.

Dalla sovrapposizione della planimetria di Piano con l'ortofoto si evince che detto manufatto è oggetto di demolizione per far spazio ad una unità edilizia da insediare **in contrasto con le direttive della scheda PAE0142, prescrittiva ai sensi dell'art. 79 co. 1 che assumono valore prescrittivo per l'area in questione. A mente della suddetta scheda di identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso** infatti "[...] tutti i piani e i progetti di iniziativa pubblica o privata [...] individuano anche cartograficamente i manufatti edilizi tradizionali del paesaggio rurale al fine di garantirne la tutela [...] promuovono azioni di salvaguardia e tutela dell'integrità dei caratteri morfotipologici e funzionali dell'edilizia rurale con particolare riguardo alla leggibilità del rapporto originario tra i manufatti e la rispettiva area di pertinenza."

RILIEVO n. 5

"Si rappresenta inoltre che, sebbene il proponente individua con l'elaborato "Aspetti fitosociologici e pedologici dell'area di progetto" le "Superfici seminaturali" (fig.35) [Figura 21] non prevede con gli interventi del P. di L. (cerchiati in azzurro fig. 35) [Figura 21] la relativa salvaguardia al fine di assicurare il mantenimento delle connessioni ecologiche con le compagini boschive che circondano l'area d'intervento."

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA



Figura 37 - stralcio della relazione botanico-vegetazionale



Figura 38 - stralcio dell'elaborato di piano

RILIEVO n. 6

*“Infine si rappresenta che il proponente ha concentrato tutta la volumetria di P. di L. al di fuori delle aree sottoposte a tutela. Questo espediente progettuale, sebbene teso ad evitare le disposizioni prescrittive e le misure di salvaguardia, satura il territorio interrompendo la continuità ecologica tra mare e entroterra e contribuisce ad incrementare quell’indurimento ed inurbamento del paesaggio costiero richiamato nell’elaborato 4.2, nonché ad incrementare i **fattori di rischio della qualità paesaggistica** come riconosciuto nella **Scheda PAE0142** con la “Densificazione delle marine e dei borghi della riforma con la progressiva aggiunta di edilizia privata per le vacanze che ha cancellato le trame della bonifica, inglobato le aree umide residuali e reciso le relazioni tra la costa e l’entroterra.”*

*Con il previsto carico antropico ed insediativo, l’organizzazione delle volumetrie la viabilità di piano si configura come una **piattaforma residenziale/turistico-residenziale** caratterizzata da un assetto morfologico-funzionale avulso dal contesto paesaggistico di riferimento, con un **impianto autonomo**, privo di centralità urbane che non definisce un’adeguata relazione organica tanto con le suddette componenti paesaggistiche strutturanti l’area d’intervento quanto con i margini degli insediamenti esistenti, ciò in contrasto con le direttive della **NORMATIVA D’USO della Scheda PAE0142** secondo cui tutti i piani e i progetti di iniziativa pubblica o privata devono impedire “le trasformazioni territoriali (nuovi insediamenti residenziali turistici e produttivi, nuove infrastrutture, imboscamenti, impianti tecnologici e di produzione energetica) che alterino o compromettano le componenti e le relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche ed ecologiche che caratterizzano la struttura delle figure territoriali.”*

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

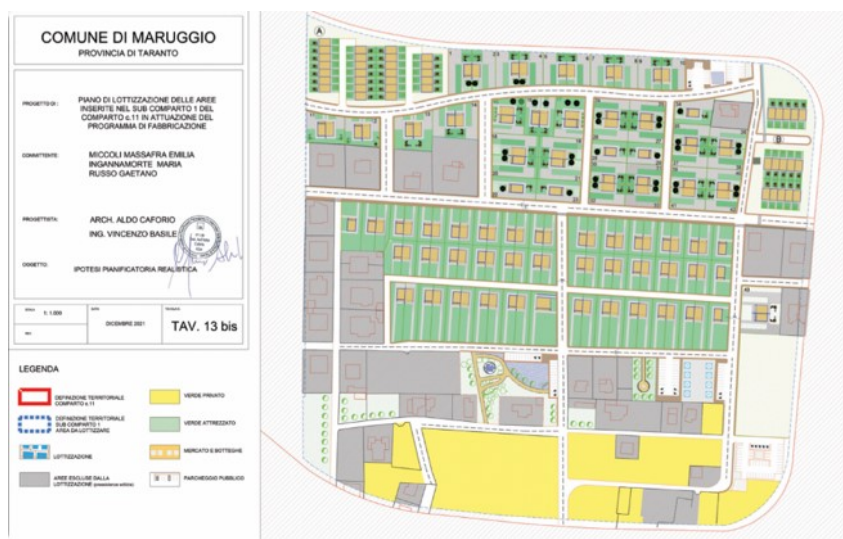


Figura 39 - tavola n. 14 - planimetria generale del piano

*Pertanto, come evidenziato nel paragrafo **Analisi del contesto paesaggistico di riferimento**, in cui viene richiamato l'elaborato 4.2 del PPTR, il Piano Paesaggistico intende **salvaguardare e valorizzare le aree inedificate di maggior pregio naturalistico ancora presenti lungo la costa** al fine di creare una cintura costiera di spazi aperti ad **alto grado di naturalità per il potenziamento della resilienza ecologica dell'ecotono costiero**. Nel caso dei fronti mare occupati da insediamenti e piattaforme a prevalente specializzazione residenziale-turistico-ricettiva, come parte dell'area di intervento, talvolta si rendono necessari progetti che puntino alla riduzione della pressione insediativa sugli ecosistemi costieri."*

In particolare, a conclusione dei rilievi su menzionati, è stato rappresentato che:

"Il P. di L. proposto è in contrasto con:

- 1. l'art. 45 comma 2 lett. a1), l'art. 62 comma 2 lett. a1) e a6) e l'art. 63 comma 2 lett. a1, a2 e a3) delle NTA del PPTR.*
- 2. gli obiettivi 2.7 Contrastare il consumo di suoli agricoli e naturali a fini infrastrutturali ed edilizi; 2. Migliorare la qualità ambientale del territorio e l'indirizzo di salvaguardare e migliorare la funzionalità ecologica contenuti nella sezione C2 della scheda d'ambito che, ai sensi dell'art. 79 comma 1.1, assumono valore prescrittivo.*
- 3. con le direttive per le componenti botanico vegetazionale riportate nella Scheda PAE0142 per le quali "tutti i piani e i progetti di iniziativa pubblica e privata [...] Evitano trasformazioni che compromettano la funzionalità della rete ecologica [...] e prevedono misure atte a tutelare la conservazione dei lembi di naturalità costituiti da boschi, cespuglieti e arbusteti.";*
- 4. con le direttive per le componenti culturali e insediative per le quali i medesimi soggetti [...] individuano anche cartograficamente i manufatti edilizi tradizionali del paesaggio rurale al fine di garantirne la tutela [...] promuovono azioni di salvaguardia e tutela dell'integrità dei caratteri morfotipologici e funzionali dell'edilizia rurale con particolare riguardo alla leggibilità del rapporto originario tra i manufatti e la rispettiva area di pertinenza."*

Il Piano non è coerente con la salvaguardia e valorizzazione delle aree inedificate di maggior pregio naturalistico ancora presenti lungo la costa (cfr. pag. 41 elab. 4.2 del PPTR) e non assicura la riduzione della pressione insediativa sugli ecosistemi costieri come invocato nel "Progetto Territoriale per la Valorizzazione e Riqualificazione Integrata dei Paesaggi Costieri della Puglia", al contempo favorisce quei fattori di rischio riconosciuti dal PPTR che compromettono la qualità paesaggistica della figura territoriale."

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Pertanto, al fine di assicurare la compatibilità del Piano ai sensi dell'art. 96 co.1 lett. d) delle NTA del PPTR, nella comunicazione ex art. 10-bis delle L. n. 241/1990 è stato rappresentato quanto segue:

*"[...] si ritiene necessario apportare modifiche progettuali tese al superamento dei contrasti di cui ai punti da 1 a 4 e l'incoerenza con il Progetto Territoriale per la Valorizzazione e Riqualificazione Integrata dei Paesaggi Costieri della Puglia, al fine di conseguire la **compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. d) delle NTA del PPTR.*

Al fine di limitare trasformazioni che compromettano la funzionalità della rete ecologica e prevedere misure atte a tutelare la conservazione dei lembi di naturalità costituiti da boschi, cespuglieti e arbusteti si dovrà prevedere un assetto planivolumetrico, multifunzionale, integrato con il contesto limitrofo esistente che garantisca la salvaguardia e valorizzazione delle aree inedificate di maggior pregio naturalistico. In particolare, la nuova configurazione dovrà favorire la connessione ecologica tra il bosco circostante e la campagna retrostante e consentire la formazione di aree di rinaturalizzazione."

Il proponente ha modificato il P. di L. come segue:

OSSERVAZIONI AL RILIEVO n. 1 TRASMESSE CON NOTA ACQUISITA AL PROT. N. 0375376/2026 DEL 26/06/2026.

Con riferimento al **rilievo n. 1** il proponente ha apportato modifiche al progetto stralciando gli interventi di edificazione dalle aree interessate dal **BP- Territori costieri**, riscontrando che:

"Tutti gli elaborati hanno preso atto dell'osservazione ed i lotti in Piano sono stati ridefiniti non invadendo la perimetrazione dei territori costieri.

La viabilità esistente, posta nelle aree interessate dai "Territori Costieri" è stata mantenuta nell'attuale configurazione. Tutte le tavole di piano sono state adeguate."



Figura 40 – nota prot. n. 239108 del 07/05/2025



Figura 41 – nota prot. n. 0375376/2026 del 26/06/2026.

Il contrasto di cui al rilievo n. 1, comunicato con nota prot. n. 239108 del 07/05/2025, si ritiene superato.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

OSSERVAZIONI AL RILIEVO n. 2 TRASMESSE CON NOTA ACQUISITA AL PROT. N. 0375376/2026 DEL 26/06/2026.

Con riferimento al **rilievo n. 2** il proponente ha apportato modifiche al progetto stralciando le viabilità interferenti con il **BP – Boschi** attraverso un sistema di viabilità alternativo, riscontrando che:

“Il nuovo tratto da realizzare e la viabilità esistente segnalate sono fuori dalle aree da particolareggiare, non saranno realizzate e sono state eliminate dalle tavole di PdL. In questa parte del piano è stata mantenuta l’attuale configurazione. Non saranno aperte nuove strade e non sarà tagliata vegetazione esistente.

Tutte le tavole di piano sono state adeguate.”



Figura 42 – nota prot. n. 239108 del 07/05/2025



Figura 43 – nota prot. n. 0375376/2026 del 26/06/2026.

Il contrasto di cui al rilievo n. 2, comunicato con nota prot. n. 239108 del 07/05/2025, si ritiene superato.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

OSSERVAZIONI AL RILIEVO n. 3 TRASMESSE CON NOTA ACQUISITA AL PROT. N. 0375376/2026 DEL 26/06/2026.

Con riferimento al **rilievo n. 3** il proponente ha apportato modifiche al progetto stralciando le interferenze del progetto (es. lotti edificabili indicati con i numeri da C28 a C38 e da D23 a D33) con l'**UCP - Area di rispetto dei Boschi** e riscontrando che:

"In riscontro al rilievo tutti gli elaborati hanno preso atto dell'osservazione ed i lotti in Piano sono stati ridefiniti non invadendo la perimetrazione dell'UCP Area di rispetto dei boschi. [...] Accogliendo l'osservazione formulata, il piano è stato adeguato non modificando la viabilità esistente posta nella parte sud del Piano e mantenendo l'attuale configurazione.

Inoltre tutte le aree destinate a standard previste in Piano destinate a parcheggio e mercati botteghe sono state allocate nella parte a Nord del Piano non interessata da Beni Paesaggistici o da Ulteriori Contesti Paesaggistici.

In conclusione, tutte le aree interessate dagli UCP sono state destinate a verde."

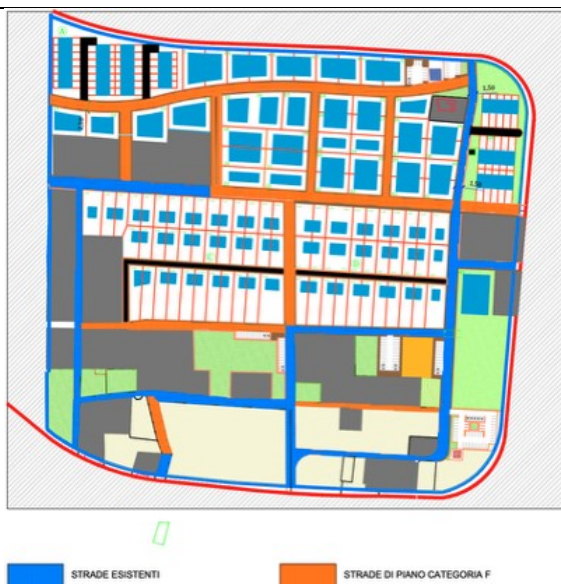


Figura 44 – nota prot. n. 239108 del 07/05/2025



Figura 45 – nota prot. n. 0375376/2026 del 26/06/2026.



In riferimento ai **parcheggi pubblici** ricadenti nell'UCP - Area di Rispetto dei Boschi invece, il proponente ha rappresentato che:

“Accogliendo l’osservazione formulata il piano è stato adeguato allocando nella parte a Nord del Piano tutte le aree a standard previste aventi destinazione a parcheggio e mercatibotteghe.

Tali aree non sono interessate da Beni Paesaggistici o da Ulteriori Contesti Paesaggistici. In conclusione tutte le aree interessate dagli UCP sono state destinate a verde.”

Tuttavia, sebbene una parte dei **parcheggi pubblici** sia stata delocalizzata in aree non interferenti con l'UCP – area di rispetto dei Boschi, all'interno dell'area vincolata permane una cospicua porzione di parcheggi che, come già rappresentato nella nota prot. n. 0116328/2026 del 04/03/2026:

“[...] non concorrono alla qualificazione degli spazi di pertinenza del Bosco, piuttosto contribuiscono all’ulteriore artificializzazione del suolo ponendosi in contrasto con gli obiettivi 2.7 Contrastare il consumo di suoli agricoli e naturali a fini infrastrutturali ed edilizi; 2. Migliorare la qualità ambientale del territorio e l’indirizzo di Salvaguardare e migliorare la funzionalità ecologica contenuti nella sezione C2 della scheda d’ambito che, ai sensi dell’art. 79 comma 1.1, assumono valore prescrittivo. [...]”



Figura 46 – nota prot. n. 239108 del 07/05/2025 – soluzione progettuale con la presenza dei parcheggi pubblici nell'area di rispetto dei boschi



Figura 47 – nota prot. n. 0375376/2026 del 26/06/2026 – soluzione progettuale con la delocalizzazione dei parcheggi pubblici. Con la freccia rossa è indicata l'area a parcheggio non ancora delocalizzata.

Per quanto sopra, il contrasto di cui al rilievo n. 3, comunicato con nota prot. n. 239108 del 07/05/2025, si ritiene parzialmente superato.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

OSSERVAZIONI AL RILIEVO n. 4 TRASMESSE CON NOTA ACQUISITA AL PROT. N. 0375376/2026 DEL 26/06/2026.

Con riferimento al **rilievo n. 4** il proponente ha apportato modifiche al progetto preservando il trullo dalla demolizione e integrando detto bene nel sistema del verde di Piano.

Nella nota di riscontro il proponente ha rappresentato che:

“Accogliendo l’osservazione formulata il Piano è stato modificato ed aggiornato liberando l’area ove è presente il trullo e prevedendo un’area di pertinenza dello stesso al fine di una sua valorizzazione.”

Sebbene quanto dichiarato dal proponente, e preso atto che con la nuova soluzione progettuale per detto bene non sia prevista la demolizione, dagli elaborati grafici e dalle NTA del Piano, non si evincono quali azioni si intenda intraprendere affinché il progetto possa concorrere alla valorizzazione del bene. In particolare, non sono state prodotte le schede di rilievo e di progetto del bene finalizzate da un lato a comprendere la composizione tipologica del manufatto, dall’altro a definire le strategie di riqualificazione e valorizzazione del bene.

Si precisa che, per i manufatti rurali in pietra a secco ricadenti nelle aree sottoposte a dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell’art. 79 co. 1.3, dovranno obbligatoriamente osservare le raccomandazioni contenute nell’elaborato 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco.



Figura 48 – nota prot. n. 239108 del 07/05/2025

Nella Figura 48, con la freccia gialla, si evidenzia la sostituzione del manufatto con edifici bifamiliari.

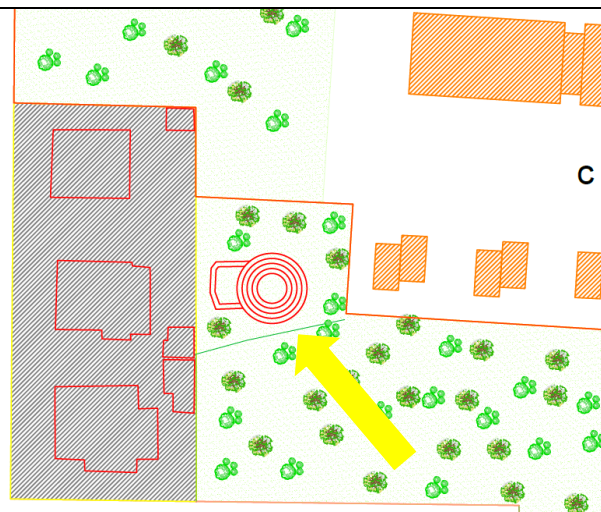


Figura 49 – nota prot. n. 0375376/2026 del 26/06/2026.

Nella Figura 49, con la freccia gialla, si evidenzia l’integrazione del manufatto con il sistema del verde.

Per quanto sopra, il contrasto di cui al rilievo n. 4, comunicato con nota prot. n. 239108 del 07/05/2025, si ritiene parzialmente superato.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

OSSERVAZIONI AL RILIEVO n. 5 TRASMESSE CON NOTA ACQUISITA AL PROT. N. 0375376/2026 DEL 26/06/2026.

Con riferimento al **rilievo n. 5** il piano, come aggiornato, stralcia gli edifici che interessano aree caratterizzate da aspetti fitosociologici localizzate a ovest del sub-comparto; **Tuttavia, detto aggiornamento progettuale non interessa le aree come riconosciute dal proponente in "Superfici seminaturali" localizzate a est e indicate nella figura 50 con i numeri 11 e 12. Il proponente, infatti, non ha provveduto a delocalizzare le volumetrie che interessano dette aree.**



Figura 50 – nota prot. n. 239108 del 07/05/2025



Figura 51 – nota prot. n. 0375376/2026 del 26/06/2026.

Per quanto sopra, il contrasto di cui al rilievo n. 5, comunicato con nota prot. n. 239108 del 07/05/2025, si ritiene parzialmente superato.

OSSERVAZIONI AL RILIEVO n. 6 TRASMESSE CON NOTA ACQUISITA AL PROT. N. 0375376/2026 DEL 26/06/2026.

Con riferimento al **rilievo n. 6** il piano, come aggiornato, prevede una rimodulazione generale dell'impianto insediativo che, attraverso la costruzione di un sistema di aree verdi lineari, mette in connessione le aree caratterizzate dal Bosco e perimetrate dal PPTR, con la campagna retro-costiera.

A proposito di detto aggiornamento il proponente ha rappresentato che:

"Accogliendo l'osservazione formulata, il Piano è stato modificato individuando un'area libera di collegamento tra l'UCP, Fascia di Rispetto del Bosco e la zona agricola posta a nord del Piano. Tale area assume il ruolo di connessione spaziale e fisica le aree libere da edificazione e/o trasformazione. Tale aree si configura come verde pubblico da cedere al Comune di Maruggio con la funzione di riduzione della pressione insediativa sugli ecosistemi."



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

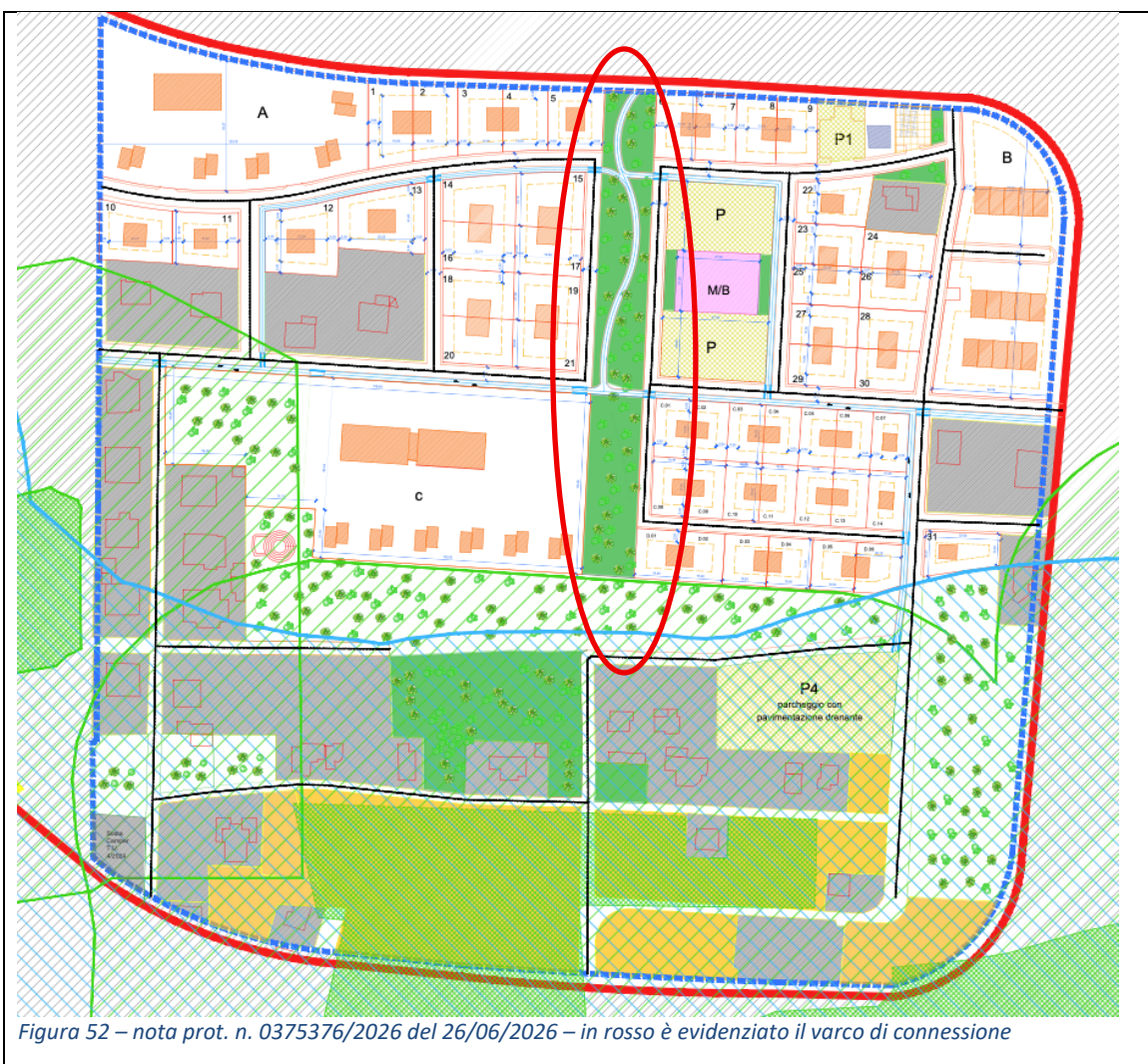


Figura 52 – nota prot. n. 0375376/2026 del 26/06/2026 – in rosso è evidenziato il varco di connessione

Il contrasto di cui al rilievo n. 6, comunicato con nota prot. n. 239108 del 07/05/2025, si ritiene superato.

CONCLUSIONI

Per le motivazioni su esposte, considerate le osservazioni pervenute con nota acquisita al prot. n. 0375376/2026 del 26/06/2026, si ritiene di **POTER RILASCIARE il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR** per il Piano di Lottizzazione del Sub - Comparto n. 1 del Comparto Urbanistico C11 del Comune di Maruggio, come modificato ad esito della comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della L. n. 240/1991 di cui alla nota prot. n. 0116328/2026 del 04/03/2026, con le seguenti n. 5 **prescrizioni e modifiche** cui il Piano dovrà conformarsi prima dell'approvazione definitiva per garantire la compatibilità paesaggistica dell'intervento.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Si dà atto delle attestazioni circa la legittimità degli edifici esistenti e/o in corso di definizione delle sanatorie come dichiarate dall'U.T.C. e per l'effetto si precisa che questo parere non produce acquiescenza dello stato dei luoghi rappresentato nelle planimetrie di Piano.

PRESCRIZIONI e MODIFICHE

1. Con riferimento al **rilievo n. 3**, per le motivazioni addotte con la comunicazione ex art. 10bis della L. 240/1991, trasmesse con nota prot. n. 0116328/2026 del 04/03/2026 e integralmente richiamate nel paragrafo *Compatibilità della trasformazione insediativa*, il parcheggio pubblico ricadente nell'area interessata dall'UCP – *Area di rispetto dei Boschi* dovrà essere delocalizzato al di fuori dell'area sottoposta a tutela.
2. Con riferimento al **rilievo n. 4** per le motivazioni addotte con la comunicazione ex art. 10bis della L. 240/1991, trasmesse con nota prot. n. 0116328/2026 del 04/03/2026 e integralmente richiamate nel paragrafo *Compatibilità della trasformazione insediativa*, il manufatto in pietra a secco dovrà essere recuperato e valorizzato seguendo obbligatoriamente le raccomandazioni dell'elaborato 4.4.4 *Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco* del PPTR, prescrittive per quanto disposto dall'art. 79 co.1.3 lett. a)).
È obbligatoria, inoltre, la compilazione delle *Schede Conoscitive del Manufatto e del Contesto Rurale* e delle *Schede di Progetto* da allegare ed integrare a tutti gli elaborati progettuali.
3. Con riferimento al **rilievo n. 5**, per le motivazioni addotte con la comunicazione ex art. 10bis della L. 240/1991, trasmesse con nota prot. n. 0116328/2026 del 04/03/2026 e integralmente richiamate nel paragrafo *Compatibilità della trasformazione insediativa*, dovranno essere preservate dall'edificazione le aree indicate con i nn. 11 e 12 nella fig. n. 53, prevedendo la delocalizzazione delle volumetrie in aree non interessate da componenti botanico vegetazionali che, seppur non cartografate dal PPTR, esistono in punto di fatto e contribuiscono alla definizione dei caratteri paesaggistici e ambientali dell'area di intervento nonché ad assicurare il mantenimento delle connessioni ecologiche con le compagini boschive che circondano la stessa.



Figura 53 – nota prot. n. 239108 del 07/05/2025



Figura 54 – nota prot. n. 0375376/2026 del 26/06/2026.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



4. Al fine di garantire la compatibilità paesaggistica nelle fasi attuative del Piano, si dovranno apportare le seguenti modifiche/integrazioni alle norme tecniche di attuazione del P. di L. (in **grassetto** le parti da aggiungere in ~~barrato~~ le parti da cancellare):
- modificare come segue l'Art. 4 - Lotti Edificabili
*Il Piano di Lottizzazione, stante la valenza paesaggistica della zona, è stato progettato ipotizzando con due modalità di attuazione. Una prima modalità con un'organizzazione dell'area in lotti singoli, accorpabili e lasciati alla libera attività edilizia una seconda modalità con un'organizzazione tipo villaggio turistico unitario individuando un lotto unico su cui sviluppare l'edificazione. È stata prevista un'edificazione unitaria in pochi blocchi edilizi al fine di avere grandi aree libere destinate a verde private e/o condominiale minimizzando l'impatto dell'edificato sul territorio e sul paesaggio. Il verde privato esprime volumetria sviluppabile nel lotto contiguo. Inoltre, tale organizzazione potrebbe favorire l'insediamento di strutture alberghiere, **veicolo di una maggiore attrattività turistica e di sviluppo economico in senso di ricettività della fascia costiera di Maruggio**, al posto delle singole unità immobiliari, **con modifica di sagoma degli edifici e composizione di lotti**; in tal caso è obbligatoria la variante al Piano di Lottizzazione con acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica. ~~veicolo di una maggiore attrattività turistica e di sviluppo economico in senso di ricettività della fascia costiera di Maruggio.~~*
Il Piano di Lottizzazione si attua attraverso progettazioni edilizie estese all'intero lotto, così come individuato alla Tav. 14 e disciplinato attraverso tabella contenuta in Tav.15.
 - modificare come segue l'Art. 5 - Tipi di Intervento
fatta salva la verifica della legittimità degli edifici esistenti di cui alla tabella allegata alla nota comunale prot. n. 0009722 del 24/07/2026, gli Interventi edili ammessi saranno quelli di seguito riportati:
 - Manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - Sopraelevazione;
 - Nuova costruzione e ampliamento;
 - Edilizia di sostituzione.
 - modificare come segue l'Art. 9 - Prescrizioni particolari e di dettaglio
[...]
*9.2 Sono ammessi, in fase attuativa anche la realizzazione di strutture alberghiere al posto di residenze con eventuali accorpamenti di lotti limitrofi, nel rispetto degli indici di PdF per gli alberghi **previo variante al Piano di Lottizzazione.***
*9.3.1. Lungo i fronti dei lotti prospicienti le strade pubbliche è fatto obbligo collocare degli arretramenti localizzati di recinzione per accogliere ~~la piantumazione di alberature~~ **fasce alberate** del tipo Tamerici o altre piante autoctone. ~~Tale arretramento avrà le seguenti caratteristiche: con riferimento alla Tavola urbanizzazione viabilità, gli arretramenti dovranno avere dimensioni puntuali pari a 60x60 cm e dovranno essere distanziati l'una dall'altro di ml 10 con una tolleranza di più o meno metri 1,00 al fine di poter permettere una corretta collocazione degli accessi pedonali e carrabili del lotto;~~*



Per le fasce alberate l'interesse tra gli esemplari sarà 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;

Inoltre, al momento della messa a dimora, le alberature dovranno avere 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.

la presente prescrizione costituisce deroga esplicita alle norme di Codice civile e altre norme di carattere generale che regolano le distanze delle piante da confine di proprietà [...]

9.4 Recinzioni: Possono realizzarsi recinzioni lungo la viabilità con muretto in pietra dell'altezza di mt. 1,20 e con sovrastante ringhiera dell'altezza di mt. 1,00. Lungo il confine laterale e/o posteriore possono realizzarsi ringhiera o muro dell'altezza di mt. 2,20.

Le recinzioni tra i lotti, e tra i lotti e le aree pubbliche, ivi comprese le strade, dovranno essere realizzate con tecniche costruttive tradizionali avendo cura di eseguire un montaggio a secco privo di nuclei in calcestruzzo e con le pietre terminali disposte trasversalmente, in ogni caso seguendo obbligatoriamente quanto disposto dall'elaborato 4.4.4 del PPTR "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia". I muri a secco non dovranno in alcun modo essere sovrastati da reti metalliche o ringhiere, eventuali dispositivi di protezione del lotto dovranno essere affiancati al muro a secco e mitigati da una fascia arbustiva di specie autoctone mediterranee affinché non ve ne sia percezione dall'esterno del lotto.

- Inserire il seguente art. 9bis/paesaggio

Recupero del trullo

Il trullo dovrà essere recuperato nelle parti ammalorate facendo riferimento obbligatoriamente a quanto disposto dall'elaborato 4.4.4 del PPTR "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia".

Relazione Paesaggistica

Nella Relazione paesaggistica, redatta per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica dei singoli interventi previsti dal P. di L., dovranno essere riportate puntualmente le modalità e i criteri progettuali con i quali gli interventi dovranno conseguire la compatibilità e la conformità con queste NTA.

5. Il Piano modificato a seguito delle prescrizioni di cui ai numeri da 1 a 4, deve essere trasmesso alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ai fini della verifica di ottemperanza.

Il Funzionario EQ

Arch. Giuseppe Volpe

Il Funzionario EQ

Arch. Luigi Guastamacchia

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it