



**CITTA' DI ORIA**  
*Provincia di Brindisi*  
(Via Epitaffio - Tel. 0831-846531)

**PROGETTO DEI LAVORI DI  
COMPLETAMENTO DEL RESTAURO,  
VALORIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA  
DEL GIARDINO STORICO “PARCO DI  
MONTALBANO” DA DESTINARE A PARCO  
PUBBLICO**

*(Aggiudicato con Det. Resp. Settore Tecnico n. 270 del 15.05.2013)*

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

**Oria, lì**

**Il Responsabile del Procedimento**  
*ing. Lorenzo LACORTE*

**Il Progettista**  
*arch. Giancarlo ATTANASI*

**INDICE**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>PAG. 2</b>
<b>1. LOCALIZZAZIONE DELL’INTERVENTO.....</b>	<b>“ 2</b>
<b>2. ANALISI DEI VINCOLI PRESENTI.....</b>	<b>“ 3</b>
<b>3. INQUADRAMENTO DELL’INTERVENTO .....</b>	<b>“ 4</b>
<b>4. DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO.....</b>	<b>“ 4</b>
<b>5. ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO.....</b>	<b>“ 5</b>
<b>6. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI DOPO L’INTERVENTO... “</b>	<b>7</b>
<b>ALLEGATI: STRALCI DELLE TAVOLE DEL PUTT/P REGIONE PUGLIA ..“</b>	<b>9</b>

**PREMESSA**

La presente relazione paesaggistica ha lo scopo di riportare quegli elementi che definiscono per l’Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per la verifica delle compatibilità paesaggistiche degli interventi di progetto proposti.

Tale relazione permette la suddetta verifica con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del P.U.T.T./Paesaggio della Regione Puglia, con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

Altresì motiva ed evidenzia le qualità dell’intervento anche per ciò che attiene al linguaggio formale adottato in relazione al contesto dell’intervento.

**1. LOCALIZZAZIONE DELL’INTERVENTO**

L’area oggetto dell’intervento di manutenzione è collocata nel centro storico di Oria, proprio sotto le mura del Castello medievale, accanto la Chiesa di S Giovanni Battista.

Il comprensorio in cui si colloca il Parco Montalbano è così vasto da estendersi dalla via Bastia fino a tutta la via G. D’Oria.

L’area sulla quale intervenire, come accennato, è quella dell’ingresso monumentale al parco, attigua l’antico convento dei Padri Celestini che fu demolito nel 1912 per costruire la scuola elementare 'E. De Amicis' (unica testimonianza rimasta è un balcone di stile barocco ricostruito nel cortile interno della scuola ancora visibile). La Chiesa, oggi, è adibita per incontri culturali.

A fianco della Chiesa di S.Giovanni, a ridosso della parete orientale del Castello Normanno Svevo, il Parco di Montalbano domina il versante orientale della collina del Castello, dove si sviluppa lussureggiante in bella e incantevole posizione, costituendo un ampio giardino pensile degradante in diversi ripiani.

In origine costituiva terreno incolto a forte pendenza, come si evince dalle varie vedute di Oria antica; l’entrata “monumentale” al parco fu creata in vico Biblioteca, adiacente la Chiesa. Come detto infatti, antistante la Chiesa vi era infatti un vasto piazzale, chiuso da grandi archi e da una maestosa porta d’ingresso dove in memoria della bella Salomé, che con la sua danza ottenne da Erode la testa di

S. Giovanni, si svolgeva un ballo pubblico durante la notte del 23 giugno, al quale intervenivano molte fanciulle dei paesi vicini e tale usanza fu definitivamente vietata durante il Marchesato dei Borromeo.

Intorno al 1700, come risulta da vari testi storiografici, i Padri Celestini del vicino convento lo trasformarono in giardino pensile digradante in diverse terrazze.

Sul lato settentrionale della chiesa venne realizzata così una comoda scalinata per accedere al ripiano più alto del giardino, mentre ai piedi della stessa, salendo sulla destra, venne realizzato nel 1723 un piccolo e grazioso edificio, come si legge sul fronte della cimasa.

Ritornato bene ecclesiastico, dopo che la proprietà Salerno-Mele nel 1868 ebbe realizzato un parco sul modello dei giardini all'italiana, il Vescovo Alberico Semeraro realizzò l'edificio destinato ad ospitare una scuola professionale, collegato attraverso un lungo porticato che conduce alla sagrestia della attigua Chiesa di S.Giovanni. Sul versante nord quindi si apre un ampio piazzale che domina e si impone sul paesaggio oritano.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Oria è il P.d.F. classifica l'area interessata dall'intervento con le seguenti destinazioni e parametri: Tipizzazione: Zona Ep – verde privato

L'ambito di intervento comunque rientra in un contesto di tipo urbano e da un punto di vista morfologico di tipo collinare, pertanto corrisponderanno diverse specificità di analisi ed intervento come da DPCM 12/12/2005.

## **2. ANALISI DEI VINCOLI PRESENTI**

Il sistema dei vincoli dal più generale al più particolare è riferito rispettivamente al P.U.T.T./p, al DM 16.03.1998, al P.d.F. vigente.

Sul centro storico di Oria insiste il vincolo (provvedimento di tutela) ai sensi del DM del 16.03.1998, per cui esiste la “Dichiarazione di notevole interesse pubblico del centro storico e delle aree limitrofe del comune di Oria” in quanto si rileva che:

da un punto di vista morfologico la città si adagia su un sistema collinare di tre rilievi;

il complesso dei PP Celestini (compreso il parco) è barocco;

l'insediamento urbano a casbah, specie nel quartiere ebraico, è di derivazione orientale-araba;

la vicinanza del Castello federiciano, domina l'altura prospiciente il centro storico, sul quale affaccia.

L'area di intervento fa parte del sistema insediativo storico del centro storico, pur ricadendo in zona tipizzata Ep Verde Privato dal vigente strumento urbanistico; inoltre fa parte del sistema tipologico di forte caratterizzazione locale della pietra e sovra locale dei paesi del basso brindisino e leccese allocati sulle propaggini delle murge salentine.

L'area del Parco di Montalbano appartiene ai percorsi panoramici interni al centro storico, ed esterni in quanto visibile attraverso il belvedere del piazzale e del parco tutto, che a sua volta permette la visione della porzione di città circostante. Inoltre il sito rientra tra i luoghi a forte valenza simbolica, in quanto luogo celebrato nella devozione popolare e nelle rappresentazioni pittoriche locali.

Dalla verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia ambientale si è potuto accertare che non esistono alcune criticità prevedibili.

Dall'analisi cartografica, fig.1.1, si evince che per l'area oggetto di intervento non sussiste alcuna incongruenza con le norme di tutela e salvaguardia del contesto urbano: essa è infatti classificata come verde privato, quindi escluso dalla applicazione delle norme dello strumento di pianificazione urbanistica territoriale tematica regionale e ricade in ambito territoriale esteso di valore distinguibile E laddove non è direttamente dichiarabile un significativo valore paesaggistico. Soltanto la parte più ad est del centro storico si classifica come ambito territoriale esteso di valore distinguibile C.

All'art.2.02 delle NTA del PUTT/p, indirizzi di tutela stabiliscono che negli ambiti di valore distinguibile E si preveda la valorizzazione delle peculiarità del sito; negli ambiti di valore distinguibile

C si prevede la salvaguardia e la valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato, e la trasformazione, se compromesso, in modo che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti, sono stati verificati gli elementi, di cui all'art.3.01, strutturanti il territorio, che si articolano nei seguenti sottosistemi:

1.01 – assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico;

1.02 – copertura botanico vegetazionale, colturale e presenza faunistica;

1.03 – stratificazione storica dell'organizzazione insediativa.

Dall'analisi è emerso che insistono alcuni fattori di criticità in riferimento ai sottosistemi 1.01 per la presenza di crinali e 1.02 e 1.03 che evidenziano la localizzazione all'interno di un'area boschiva e un vincolo archeologico relativo all'insediamento preclassico di Monte Papalucio, poco distante.

Per quanto attiene alle aree naturali protette della pianificazione nazionale e regionale si specifica che l'area d'intervento non risulta compresa in nessuna classificazione trattandosi di un ambito totalmente urbano.

Infine, con riferimento alla presenza, sull'area interessata dall'intervento, di tipologie di vincolo, che pur non comportando condizioni ostative all'intervento in progetto comunque connotano il grado di sensibilità ambientale delle aree interessate, si rappresenta che l'area direttamente interessata dall'intervento in progetto:

- non risulta soggetta a vincolo idrogeologico (RDL 30.12.23 n.3267 e RD 16.5.26 n.1126);
- non risulta soggetta a vincolo di uso civico (L 16.6.27 n.1766 e RD 26.2.28 n.332);
- non risulta soggetta a vincolo faunistico (L 11.2.92 n.157);
- non risulta soggetta a vincolo paesaggistico (L 29.6.39 n.1497, oggi D.L.vo 42/2004 e succ. D.Lvo 24.3.2006 n.156);
- non risulta interessata dal vincolo paesaggistico (L 1.8.85 Galassini, oggi D.L.vo 42/2004);
- risulta soggetta a vincolo monumentale (L 1.6.39 n.1089, oggi D.L.vo 42/2004 e succ. D.L.vo 24.3.2006 n.156);
- risulta soggetta a vincolo ai sensi del DM 16.03.98.

Come si evince dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) consultato tramite Web-Gis l'area interessata dagli interventi non risulta essere caratterizzata da particolari condizioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e non risponde ad alcuna classe di rischio.

### **3. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO**

Con riferimento all'inquadramento dell'area e dell'intervento si rimanda alla relazione tecnica descrittiva e agli elaborati grafici di progetto.

### **4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

La scelta del tipo di intervento da realizzare è la risultante di alcune considerazioni di carattere urbanistico, tecnico ed economico.

L'ubicazione della struttura, assieme all'uso pubblico che si sottintende, ha condizionato la scelta degli interventi che sono giustificati dal fatto che:

- i monumenti cittadini, in special modo Parco Montalbano, sono il biglietto da visita che si offre al turista, oltre che alla stessa cittadinanza per la quale rappresenta invece il salotto, ed una struttura così malridotta dall'incuria e dal tempo non è certo un "vestito buono", ragione per la quale è stata prevista la ripulitura il consolidamento ed il trattamento di tutte le facciate principali dell'edificio storico, delle opere in ferro e degli infissi;
- voler conservare un bene significa anche mantenere ciò che a prima vista non si vede, ma che arreca maggiori danni all'edificio, ossia proteggere le coperture dall'attacco delle acque meteoriche

significa anche preservare il manufatto da ulteriori lavori all'interno o alle strutture, che tali infiltrazioni potrebbero sicuramente rendere necessari;

- la struttura è già dotata degli allacciamenti alla rete degli impianti urbani (acqua, luce, fognatura, ecc.) e dispone di bagni pubblici comunali all'interno della stessa struttura ed anche nelle immediate vicinanze.

Per svariate ragioni si è scelto di concentrare gli interventi alla manutenzione del manufatto nell'area finora descritta dell'intero complesso, poiché interventi frammentati in tutta la struttura e non finalizzati ad una immediata utilizzazione, a seconda delle finalità Amministrative che la Stessa si è poste, spesso si sono dimostrati casuali e difficilmente sovrapponibili in un siffatto contesto.

Tale impostazione permette al contempo:

- di indirizzare gli interventi interni verso gli usi reali che se ne fanno attualmente ed indirizzati a quelli che se ne faranno ed eventualmente tali da poterli modificare con la minima spesa, senza arrecare alcun danno alla struttura nel complesso;
- di poter raccordare quindi le eventuali differenti scelte effettuate dalle varie Amministrazioni, al progetto pilota che prevede l'uso pubblico a fini di accoglienza turistica, incontri culturali, spazi espositivi e promozione del territorio.

Il presente progetto in particolare prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- la ripulitura, il consolidamento ed il trattamento di tutte le facciate in muratura degli edifici alla base della scalinata, dei vari porticati e della balaustra di coronamento, comprese volte, cornicioni, statue, fregi e stucchi etc.
- la ripulitura, il consolidamento ed il trattamento di tutte le giunzioni fra i conci della scalinata principale e della sua balaustra di corrimano, e la sovrapposizione di lastre di marmo di Apricena non levigato per livellare le pedate della scalinata oramai sconnesse, oltre alla collocazione di livellini di coronamento sulle balaustre per proteggerle dall'umidità;
- la manutenzione dei lastrici solari e dei pluviali di scarico meteorico della struttura porticata che da sul piazzale principale e dell'edicola alla base della scalinata, compreso il consolidamento e l'isolamento del lungo porticato coperto con coppi che verranno poi ricollocati in opera;
- il restauro ed il completamento di tutte le opere in ferro e degli infissi in legno;
- il restauro dell'ingresso "monumentale" al parco, previo interrimento delle linee elettriche aeree esistenti, e la sistemazione delle aree lasciate a verde davanti all'ingresso ed alla scalinata, anche mediante la realizzazione di percorsi di raccordo per disabili.

Il progetto e gli interventi:

- 1) tutelano l'identità storico-culturale e favoriscono il mantenimento dei caratteri storici e tipologici;
- 4) utilizzano materiali naturali con particolare riferimento a quelli di provenienza locale, per salvaguardare i caratteri storici e tipologici della tradizione costruttiva locale.

## **5. ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO**

### **Livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento**

Il sito interessato dal progetto ricade in ambito territoriale esteso di valore distinguibile « E » laddove non è direttamente dichiarabile un significativo valore paesaggistico, con riferimento alle previsioni e alle prescrizioni del P.U.T.T./paesaggio della Regione Puglia.

Negli “indirizzi di tutela” di cui all’art.2.02 delle N.T.A., per ogni intervento comportante trasformazione del territorio per gli ambiti classificati “D”, il P.U.T.T. stabilisce “la valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche.

Per le caratteristiche sopra descritte l’intervento soddisfa gli indirizzi di tutela dell’ambito E degli ATE in quanto l’area interessata non presenta al suo interno aspetti rilevanti e assetti qualificati, vengono salvaguardate le visuali panoramiche e soprattutto gli interventi di attenuazione previsti (conservazione di tutti le alberature presenti e ulteriore piantumazione di aree a verde e parchi urbani) permettono di garantire una compatibilità paesaggistica.

### **Configurazione, caratteri e componenti geo-morfo-idrogeologiche**

L’area in questione ricade in una porzione territoriale caratterizzata da terreni costituiti da calcareniti e sabbie, senza particolari problematiche sotto il profilo geologico e con discrete caratteristiche geotecniche.

Nell’area di intervento non è segnalata idrologia superficiale, ma risultano presenti particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo nell’assetto paesistico. Sono infatti riscontrabili versanti, crinali, lame, gravine ovvero elementi caratterizzanti il territorio.

Con riferimento ai cigli di scarpata il piano ne posiziona due che interessano l’area in questione, pur non rappresentando nella realtà veri cigli di scarpata, in quanto il terreno terrazza gradualmente per la sua intera estensione. Gli interventi previsti sono comunque manutentivi e non modificano l’assetto attuale.

Le opere previste dal piano per l’area annessa risultano invece compatibili con le norme dell’art. 3.09.1 in quanto si tratta di aree a verde attrezzato con percorsi pedonali (rimanda all’art.3.08 punto 4.2 , e, 1); Si precisa inoltre che tutte le superfici a verde, già caratterizzate da varie specie di alberi ed essenze resteranno a verde e quindi permeabili.

L’intervento, quindi, andrà ad incidere esclusivamente sulle aree interessate dai fabbricati storici e pertanto il sito conserverà nel complesso l’assetto geomorfologico ed idrogeologico attuale, non essendo previste modifiche di quote rispetto all’esistente per le sistemazioni esterne da realizzare.

### **Appartenenza a sistemi naturalistici**

L’area di intervento è caratterizzata da valenze o presenze di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo nell’assetto botanico-vegetazionale, e la stessa rientra all’interno di siti interessati da sistemi naturalistici degni di tutela.

Inoltre, dalle tavole del P.U.T.T. risultano segnalati particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo nell’assetto botanico-vegetazionale (area a bosco).

L’area è variamente piantumata e l’intervento, come già detto, mantiene e preserva tutti gli alberi esistenti.

### **Sistemi insediativi storici**

Con riferimento al sistema «stratificazione storica dell’organizzazione insediativa», così come peraltro facilmente riscontrabile dalla cartografia tematica del P.U.T.T., l’area oggetto d’intervento non risulta interessata direttamente dalla presenza di particolari “emergenze” ovvero dalla presenza di componenti storico-culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo nell’assetto paesaggistico dell’ambito interessato.

Poco distante è presente, invece, un vincolo archeologico relativo all’insediamento preclassico di Monte Papalucio, segnalato dalle tavole del PUTT.

la Masseria Sarparea De Pandi non

Il piano preserva, comunque, tale bene andando a posizionare gli interventi edilizi all’interno della zona Ep destinata a parco urbano, con presenza già di alberature e già compatibile con le previsioni del PUTT.

In considerazione del suo posizionamento nonché della tipologia delle opere previste l'intervento non interferirà comunque con il contesto di riferimento visuale e/o formale delle peculiarità presenti sul territorio.

L'area d'intervento risulta direttamente interessata dalla presenza di luoghi della memoria storica e della leggenda, da itinerari di significato storico, da percorsi della transumanza e tratturi, da tracciati corrispondenti alle strade consolari, da strade e/o luoghi panoramici.

#### **Paesaggi agrari e usi civici**

Come già espresso precedentemente ci troviamo in ambito urbano, inoltre come si evince dalla cartografia tematica del P.U.T.T. nell'area di intervento non risultano presenti usi civici.

#### **Tessiture territoriali storiche**

Come già segnalato, l'area interessata è ubicata in zona storica, in pieno centro di Oria ed in presenza di particolari valenze storico-culturali.

#### **Appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici**

L'area presenta particolarità panoramiche e appartiene a percorsi panoramici particolari.

#### **Appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica**

L'area d'intervento risulta direttamente interessata dalla presenza di luoghi della memoria storica e della leggenda, da itinerari di significato storico, da percorsi della transumanza e tratturi, da tracciati corrispondenti alle strade consolari, da strade e/o luoghi panoramici.

Inoltre, come si evince dalla cartografia tematica del P.U.T.T., nell'area di intervento risultano presenti beni architettonici urbani.

#### **Presenza di beni culturali ai sensi della Parte seconda del D.Lgs. n.42/2004**

Sono presenti all'interno del Parco edifici con particolari valenze tutelate.

Con riferimento al sistema «stratificazione storica dell'organizzazione insediativa», così come peraltro facilmente riscontrabile dalla cartografia tematica del P.U.T.T., l'area oggetto d'intervento risulta interessata direttamente dalla presenza di particolari "emergenze" ovvero dalla presenza di componenti storico-culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato.

In considerazione del suo posizionamento nonché della tipologia delle opere previste l'intervento non interferirà comunque con il contesto di riferimento visuale e/o formale delle peculiarità presenti sul territorio.

## **6. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO**

Gli edifici in questione ricadono all'interno di una vasta area destinata a parco pubblico e, trattandosi di opere manutentive, con un impatto visivo praticamente nullo, sia in riferimento all'intrusione quanto all'ostruzione visiva e pertanto il restauro dei fabbricati risulta di fatto irrilevante rispetto ai valori paesistici e ambientali precedentemente analizzati, in quanto le caratteristiche di coerenza del progetto dimostrano una sostanziale conformità con le valenze ambientali.

In conseguenza di quanto sopra riportato, non si ritiene debbano prevedersi specifiche opere di mitigazione e/o compensazione se non quella di preservare tutte le alberature esistenti.

Per il progetto di restauro degli edifici e dei manufatti, le proposte di interventi per mitigare eventuali effetti visivi sul contesto riguarderanno i materiali per le pavimentazioni e lo scalone monumentale. Essi saranno concordati con la Soprintendenza competente attraverso la predisposizione delle campionature di volta in volta valutate.

Risulta sicuramente necessario proporre un intervento di qualità sotto il profilo architettonico, nel rispetto delle previsioni del vigente P.R.G., d'intesa con la competente Soprintendenza, così come proposto nella progettazione.

Con riferimento alle componenti:

- GEO-MORFO-IDROGEOLOGICHE (idrologia superficiale e geomorfologia)
- BOTANICO-VEGETAZIONALI (boschi-maccia-biotopi-parchi)
- COMPONENTI STORICO-CULTURALI (vincoli e segnalazioni architettonici-archeologici, catasto delle grotte, usi civici)

l'area di intervento non rientra nelle aree soggette a tutela da parte delle N.T.A. del P.U.T.T., né come area di pertinenza, né come area annessa. Si precisa che tale verifica è stata effettuata sia rispetto alle cartografie degli ambiti distinti, che rispetto alle valenze ambientali dello stato di fatto, che ancorché non riportate nelle cartografie degli ambiti distinti del P.U.T.T., risultano tutelate dalle N.T.A. del P.U.T.T stesso.

Pertanto il progetto proposto, per le analisi e considerazioni sopra riportate, si presenta del tutto compatibile con la struttura paesaggistica dello stato di fatto in cui si inserisce, senza incidere negativamente sulla tutela degli ambiti di maggior pregio come tutelati dal P.U.T.T.-paesaggio.

Oria, lì

**IL PROGETTISTA**  
**Arch. Giancarlo ATTANASI**



**ALLEGATI**  
**STRALCI DELLE TAVOLE DEL PUTT/P REGIONE PUGLIA**









