



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 148 del 29/11/2005**

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 novembre 2005, n. 1568

Ostuni (Br) - Variante al P.R.G. per la Chiesa di S. Pietro e del Monastero delle Monache Benedettine. Delibere del C.P. n. 36 e n. 211 del 2004. Approvazione e rilascio parere paesaggistico.

Assente l'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio prof. Angeia Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento e confermata dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue il Presidente Vendola:

"Il comune di Ostuni, con delibera del Commissario Prefettizio n° 36 del 5/27/2004, ha adottato, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 56/80, una variante al P.R.G. vigente per consentire la realizzazione della Chiesa di S. Pietro e del Monastero delle Monache Benedettine, da localizzarsi in zona agricola E1 in contrada S. Maria d'Agnano ed interessante una superficie dell'estensione di mq 56951 riportata in catasto al fg. 87 di Ostuni ptc. 2-3-4-5-6-27-2829 e 311.

Il progetto, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale vigente, è stato oggetto di pubblicazione, a norma dell'art. 16 della L.R. 56/80, ed avverso la proposta variante è stata presentata un'osservazione, da parte dell'Associazione Italia Nostra sezione di Ostuni, alla quale il Commissario Prefettizio ha controdedotto con delibera n° 211 del 9/7/2004.

Con la predetta deliberazione commissariale, anche a seguito del parere espresso dal Dirigente dell'U.T.C., è stata parzialmente accolta l'osservazione presentata nel senso di traslare l'ubicazione dell'erigendo fabbricato in un'area diversa ovvero sulle particelle n° 28 e 331 poste più a valle rispetto all'area interessata dalla soluzione progettuale originariamente presentata.

In rapporto alla nuova ubicazione, il Comune di Ostuni, con nota prot. 1723 del 26/11/2004 ha inviato, ai fini dell'acquisizione del parere di cui all'art. 16 della L.R. n° 56/80, la documentazione integrativa costituita dalla relazione geologica-tecnica a firma del prof. M. Frate, con valutazioni di ordine geologico, geomorfologico, paleontologico ed idrogeologico riferite alla nuova area d'impianto dell'edificio e comparate rispetto alle prescrizioni del P.U.T.T./P.

- Per quanto riguarda i criteri d'impostazione del progetto di che trattasi, dalla deliberazione commissariale di adozione n° 36/2004, emerge che la proposta progettuale costituisce l'adeguamento alle prescrizioni regionali di un precedente progetto (previsto sulla medesima area) adottato dal Consiglio Comunale di Ostuni con delibera n° 106 del 1/12/2000 in relazione al quale la Giunta Regionale, con atto n° 2025 del 10/12/2002, ha deliberato di non approvare la richiesta variante per le motivazioni contenute nella relazione del S.U.R. n° 14 del 24/7/2002 e nel parere del C.U.R. n° 27 del 12/9/2002.

- La nuova proposta progettuale presentata, oggetto del presente provvedimento, ha recepito in sintesi le prescrizioni regionali, formulate nella relazione del S.U.R. e nel parere del C.U.R. sopra citato, attuando un notevole ridimensionamento dell'intervento originariamente proposto con riferimento in particolare all'altezza massima fuori terra, all'articolazione pianovolumetrica dei corpi edilizi, al ridimensionamento delle superfici coperte e delle volumetrie di progetto.

La documentazione trasmessa dai Comune di OSTUNI per l'acquisizione dell'approvazione della variante urbanistica e del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. risulta costituita dai seguenti elaborati:

1. Relazione
2. Planimetrie di inquadramento urbanistico
3. Rilievo dello stato dei luoghi rapp. 1/500
4. Documentazione fotografica
5. Planimetria di progetto rapp. 1/500
6. Pianta piano interrato rapp. 1/100
7. Pianta piano terra rapp. 1/100
8. Pianta piano primo rapp. 1/100
9. Pianta piano coperture rapp. 1/100
10. Prospetti nord ed est rapp. 1/100
11. Prospetti ovest, sud ovest e sud est rapp. 1/100
12. Sezioni rapp. 1/100
13. Prospetti e sezioni della Chiesa rapp. 1/100
14. Calcolo superfici coperte e volumi rapp. 1/200
15. Relazione sulla compatibilità del progetto alle prescrizioni del PUTT/P della Regione Puglia.

La soluzione progettuale proposta utilizza una tipologia che organizza le funzioni strettamente occorrenti per lo svolgimento della vita monastica con funzioni ed attività di carattere culturale, formativo e socio-assistenziale.

In particolare la soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi più significativi:

- Monastero:  
superficie coperta complessiva mq. 1.681,36  
volume v. x p, fuori terra: mc. 5.297,20
- Chiesa:  
superficie coperta complessiva mq. 339,32  
volume v. x p. fuori terra: mc. 2.242,60
- Totale generale:  
superficie coperta complessiva mq. 2.020,68  
volume v. x p. fuori terra: mc. 7.539,80

Indice di fabbricabilità fondiario corrispondente  
mc. 7.539,80 / mq. 56.951 = mc/mq. 0.13

Indice di fabbricabilità fondiario relativo al solo Monastero:  
mc. 5.297,20 / mq. 56.951 = mc/mq. 0.09

- Gli atti e grafici sopra riportati, relativi all'intervento di che trattasi, con particolare riferimento ai profili di variante al P.R.G., sono stati sottoposti all'istruttoria di rito da parte del Settore Urbanistico Regionale giusta relazione n° 06 del 21/3/2005.

In particolare, tenuto conto del consistente ridimensionamento delle volumetrie in progetto rispetto alla soluzione originaria, già oggetto di parere del S.U.R. n. 14/2002 e parere C.U.R. n° 27/2002, il S.U.R. nella relazione istruttoria n° 06 del 21/3/2005, ha ritenuto ammissibile la variante in parola sotto il profilo strettamente urbanistico e ciò in "relazione alla specificità e singolarità dell'intervento necessitando comunque l'area di adeguate opere di urbanizzazione, ivi compreso, il potenziamento della viabilità di accesso".

Nel contempo, in ordine all'osservazione prodotta, il S.U.R. nella predetta relazione istruttoria ha ritenuto altresì di poter condividere le determinazioni assunte in merito dal Commissario Prefettizio."

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici il S.U.R. nella relazione istruttoria sopracitata ha ritenuto altresì che l'intervento Proposto "così come configurato possa comportare un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico interessato, tenuto conto anche della traslazione operata stabilita in accoglimento parziale dell'osservazione pervenuta nell'area posta più, a valle di minor pregio naturalistico producendosi con tale nuova collocazione una sensibile riduzione dell'impatto ambientale dell'edificio in progetto rispetto alla valenza paesaggistica del contesto"; quanto sopra fatte salve le valutazioni in ordine agli aspetti paesaggistici di competenza del Comitato Urbanistico Regionale, ai sensi dell'art. 21 - 5° e 6° comma della L.R. 56/80 nonché in ordine alla compatibilità dell'intervento rispetto al P.U.T.T./P. in sede di rilascio di parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del P.U.T.T./P.

- Successivamente gli atti relativi al progetto di che trattasi sono stati rimessi al C.U.R., ai sensi sia dell'art. 16/co. 8 (per i profili di variante al P.R.G.) e sia dell'art. 21 / co 5° e 6° (per i profili di tutela paesaggistica) della L.R. 56/80, che in merito, con parere n. 14/2005 assunto nell'adunanza del 31/3/2005, si è espresso favorevolmente, ai sensi delle citate disposizioni di legge, facendo propria la relazione istruttoria del S.U.R. n. 06 del 21/3/2005 con la seguente specificazione integrativa:

"Resta inteso che, in sede di rilascio di parere paesaggistico (art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) da parte della Giunta Regionale, dovranno operarsi le valutazioni in ordine agli specifici tematismi del P.U.T.T./P. stesso ed alle relative procedure"

Tutto ciò premesso e considerato per quanto attiene agli aspetti prettamente urbanistici si ritiene la variante urbanistica che l'intervento in progetto comporta ammissibile in conformità alle risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 06 del 21/3/2005 e del parere del C.U.R. n 14 del 31/3/2005 in precedenza richiamate.

Quanto sopra con riferimento sia agli aspetti prettamente amministrativi, in quanto la variante è consentita dalle LL.RR. n. 56/80 e 20/01 risultando il Comune di Ostuni dotato di P.R.G. adeguato alla L.R. 56/80, che con riferimento alla specifica soluzione progettuale presentata che risulta migliorativa rispetto alla soluzione originaria, già oggetto di precedente parere negativo, in quanto ridimensionata dal punto di vista volumetrico nonché traslata, per quanto attiene all'ubicazione, in area meno sensibile dal punto di vista paesaggistico-ambientale.

Ciò precisato per gli aspetti urbanistici, con riferimento agli aspetti di natura paesaggistica si rappresenta quanto segue.

Con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n° 6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio.

L'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prevede che i piani urbanistici territoriali tematici, i piani

urbanistici intermedi, i piani settoriali di enti e soggetti pubblici e quelli proposti da privati i piani regolatori generali, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del Titolo II del D.lvo n° 490/99, o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./P non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico.

Il parere paesaggistico viene rilasciato, sia se favorevole, sia se favorevole con prescrizioni, sia se non favorevole, entro il termine perentorio di sessanta giorni, dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue:

- Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto in parte quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" di valore distinguibile (art. 2.01 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P) ed in parte quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "D" di valore relativo (art. 2.01 punto 1.4 delle N.T.A. del P.U.T.T./P)

Stante la classificazione "C" e "D" le aree interessate dall'intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P (art. 2.01 comma 2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi si riscontra innanzitutto la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di OSTUNI con la richiesta di parere paesaggistico di che trattasi inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

La classificazione "C" individua secondo il P.U.T.T./P. un "valore distinguibile laddove, sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti"

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile "C" prevedono la "salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica" (art. 2.02 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "C", quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P, si rappresenta quanto segue:

- Con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definienti gli A.T.D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree....".

- Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazionale e colturale" le direttive di tutela prescrivono " la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica, la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono", si prescrive altresì che "tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale, la sua ricostituzione le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo."

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01) i modi per perseguire sia la

conservazione dei beni stessi, sia la loro appropriata fruizione/utilizzazione sia la salvaguardia 1ripristino del contesto in cui sono inseriti";si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04, va evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione".

La classificazione "D" individua secondo il P.U.T.T./P. un "valore relativo laddove, pur non sussistendo la presenza di un bene costitutivo sussista la presenza di vincoli (diffusi)che ne individui una significatività"

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore relativo "D" prevedono la "valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche" (art. 2.02 punto 1.4 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli ATE di tipo "D", quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:

- Con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definenti gli A.T.D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree, le nuove localizzazioni e/o ampliamenti di attività estrattive sono consentite previa verifica della documentazione di cui all'allegato A 3".

- Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazionale e colturale" le direttive di tutela prescrivono "la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono" si prescrive altresì che "tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale e la sua ricostituzione le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo."

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01). I modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi, sia la loro appropriata fruizione/utilizzazione sia la salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti"; si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04, va evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e di contro,vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione".

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) dalla documentazione scritto-grafica trasmessa nonché dalle tavole tematiche del P.U.T.T./P. si evince quanto qui di seguito si riporta:

- Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico:

L'area d'intervento non risulta direttamente interessata da emergenze geologiche ovvero da componenti strutturali litologici e fossiliferi visibili (o di accertata presenza) e di riconosciuto rilevante valore scientifico; né l'area d'intervento risulta direttamente interessata da emergenze morfologiche (grotte, doline, gravine, lame, coste marine e lacuali, cigli di scarpata significativi) e/o da forme geomorfologiche di riconosciuto rilevante valore scientifico; né l'area d'intervento risulta direttamente interessata dalla

presenza di emergenze idrogeologiche (sorgenti, corsi d'acqua, foci, invasi naturali/artificiali).

A ridosso dell'area oggetto d'intervento, le carte tematiche del P.U.T.T./P. segnalano la presenza di alcune emergenze morfologiche quali "Grotta Chiesa di S. Maria d'Agnano" e "Grotta nella cava di S. Lorenzo"

Per le emergenze morfologiche ovvero per le grotte, è da applicarsi, come prescrizione di base per l'area di pertinenza del bene e per l'area annessa (mt. 100) la tutela integrale. così come scaturite dagli indirizzi del punto 1.1 dell'art. 2.02 e dalle direttive del punto 2.1 dell'art. 3.05.

L'area oggetto d'intervento, per quanto attiene alla sua localizzazione, risulta comunque posizionata oltre mt. 100 dalle emergenze morfologiche sopracitate.

- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale e della potenzialità faunistica:

- L'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico-vegetazionale; in particolare l'area d'intervento non risulta localizzata né all'interno né in vicinanza di Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e/o di Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.) di cui al D.M. 3/4/2000.

- L'area d'intervento non è caratterizzata dalla presenza di componenti paesaggistiche di pregio quali bosco-macchia (art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e/o zone umide (art. 3.12 delle N.T.A. del P.U.T.T./P).

- Per quanto attiene ai beni naturalistici, come definiti dall'art. 3.11 delle N.T.A. del P.U.T.T./P ovvero "zone di riserva (Amministrazione statale)" - "biotopi e siti di riconosciuto rilevante valore scientifico naturalistico sia floristico sia faunistico" - "parchi regionali e comunali", l'area d'intervento, stante alla cartografia tematica del P.U.T.T./P., è parzialmente interessata da un biotopo identificato, con una perimetrazione indefinita, come "Deposito organico Rudiste del Cretaceo superiore".

Per i beni naturalistici ovvero i biotopi, nell'area di pertinenza si applicano le prescrizioni di base di cui al punto 4.1 dell'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.; nell'area annessa si applicano le prescrizioni di base di cui al punto 4.2 dell'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Per quanto attiene ai beni diffusi del paesaggio agrario, come definiti dall'art. 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., l'area d'intervento è parzialmente caratterizzata dalla presenza di soggetti arborei di pregio (alberature di olivo) nonché da pareti a secco con relative siepi che configurano terrazzamenti e/o la delimitazione dei campi e/o delle sedi stradali.

Per i beni diffusi del paesaggio agrario, si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.1 dell'art. 2.02 - le direttive di tutela di cui al punto 3.2 dell'art. 3.05 - le prescrizioni di base di cui all'art. 3.10 punto 4.2.

- Per quanto attiene alle aree protette, ovvero alle zone faunistiche definite dalla L.R. n° 10/84 come "oasi di protezione" - "zona di ripopolamento e cattura" - "zone umide" "riserva naturale orientata" - "riserva naturale integrale" - "riserva naturale biogenetica" - "riserva naturale forestale di protezione", l'area oggetto d'intervento non rientra nelle predette tipologie di vincolo faunistico e pertanto non risultano applicabili i regimi di tutela e le prescrizioni di base di cui all'art. 3.13 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

L'area d'intervento è comunque interessata, secondo la cartografia tematica del P.U.T.T./P., dalla tipologia di vincolo faunistico definita "zona a gestione sociale C4 Spennata".

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa:

L'area d'intervento non risulta direttamente interessata da particolari componenti storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico quali zone archeologiche (art. 3.15 delle N.T.A. del P.U.T.T./P) e/o beni architettonici extraurbani (art. 3.16 delle N.T.A. del P.U.T.T./P)

A ridosso dell'area oggetto d'intervento le carte tematiche del P.U.T.T./P. segnalano comunque la presenza di un bene soggetto a vincolo archeologico individuato come "Grotta S. Maria d'Agnano (insediamento preclassico)"

Per i beni soggetti a vincolo archeologico nell'area di pertinenza si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.1 dell'art. 2.02 - le direttive di tutela di cui al punto 4.1 dell'art. 3.05 e le prescrizioni di base di cui al punto 3.15.4 dell'art. 3.15. delle N.T.A del P.U.T.T./P.; nell'area annessa si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.3 dell'art. 2.02 - le direttive di tutela di cui al punto 4.2 dell'art. 3.05 e le prescrizioni di base di cui al punto 4.2 dell'art. 3.15. delle N.T.A del P.U.T.T./P.

L'area oggetto d'intervento, sul versante occidentale, risulta parzialmente interessata dall'area annessa al bene archeologico sopra citato.

La documentazione scritto-grafica presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico non risulta interessato dai seguenti ordinamenti vincolistici vincoli ex L. 1497/39, decreti Galasso, Usi civici.

L'area oggetto d'intervento risulta invece sia pure parzialmente, interessata da vincolo idrogeologico.

- Entrando nel merito dell'intervento proposto sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'Ambito Territoriale Esteso di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi si presenta, stante la classificazione operata dal P.U.T.T./P., con una qualità paesaggistica medio-bassa (classificazione C e D) anche se caratterizzato dalla presenza di peculiarità paesaggistiche degne di specifica tutela rientranti nei tre sistemi in precedenza citati.

- Con riferimento specifico all'area interessata dall'intervento in progetto questa, stante alla cartografia tematica del P.U.T.T./P., risulta interessata dalla presenza di alcuni ambiti territoriali distinti dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti all'art. 3.01 titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

In particolare l'area oggetto d'intervento, così come in precedenza riportato, risulta interferire con l'area di pertinenza del biotopo "Deposito organico Rudiste del Cretaceo superiore"; con l'area annessa ad un bene soggetto a vincolo archeologico individuato come "Grotta S. Maria d'Agnano (insediamento preclassico)".

In merito alla presenza su parte dell'area oggetto d'intervento del biotopo individuato dalle carte tematiche del P.U.T.T./P., ovvero di fossili di Rudiste (molluschi bivalve vissuti nel Cretaceo superiore), così come si evince dalla relazione specialistica in atti a firma del prof. geologo Mario Frate, a seguito di indagini puntuali esperite in loco è stata verificata e riscontrata la totale assenza, su tutta l'area oggetto d'intervento, dei predetti fossili sia nei banchi calcarei affioranti che in quelli sottostanti per almeno mt. 5 di profondità.

Ciò stante, alla luce degli oggettivi risultati rivenienti dalla ricognizione e dagli accertamenti di dettaglio esperiti in loco ed esplicitati nella relazione specialistica in atti, nonché soprattutto in considerazione della dizione "perimetrazione indefinita" del biotopo di che trattasi riportata dalle stesse carte tematiche del P.U.T.T./P., - che pertanto considerano sostanzialmente indicativa e non già prescrittiva l'individuazione cartografica effettuata ed implicitamente la rinviando a verifiche e/o approfondimenti specifici da espletarsi in fase successiva - si prende atto che la localizzazione del biotopo in parola risulti erroneamente individuata dalla cartografia tematica del P.U.T.T./P scala 1:25000.

Resta evidente che l'esatta individuazione e cartografazione dell'area di pertinenza del biotopo di che trattasi dovrà essere necessariamente effettuata in sede di predisposizione dei primi adempimenti per l'attuazione del P.U.T.T./P. (art. 5.05 delle N.T.A del P.U.T.T./P.) e/o in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale al Piano (art. 5.06 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.).

A quanto sopra va altresì aggiunto che il posizionamento del corpo di fabbrica in progetto, all'interno dell'area oggetto d'intervento, andrà ad insistere ad oltre 200 mt dal confine meridionale dell'area d'intervento ovvero il manufatto in progetto sarà ubicato sul versante opposto rispetto all'area erroneamente campita come biotopo dalle carte tematiche del P.U.T.T./P. cioè oltre l'area annessa al predetto biotopo laddove lo stesso venga comunque oggettivamente rilevato come presenza sulle aree

attigue a quelle direttamente interessate dall'intervento di che trattasi.

Ancora, in termini cautelativi ed a conferma della non presenza sulle aree in questione del biotopo in parola, si prescrive che siano effettuati sondaggi prima dell'inizio lavori e sotto la diretta sorveglianza dell'U.T.C.

Alla luce di quanto in precedenza evidenziato si ritiene pertanto che l'intervento in progetto, per il suo posizionamento, non crei pregiudizio alla conservazione del biotopo come individuato dalla cartografia tematica del P.U.T.T./P.

Con riferimento invece all'area annessa al bene soggetto a vincolo archeologico individuato come "Grotta S. Maria d'Agnano (insediamento preclassico)" che in parte interessa direttamente l'area oggetto d'intervento, si rileva che la soluzione progettuale presentata non prevede, in detta area annessa, alcuna trasformazione paesaggistica ovvero il posizionamento di alcuna volumetria.

Alla luce di quanto in precedenza riportato non si rileva pertanto alcuna interferenza significativa della soluzione progettuale adottata con il regime di tutela e con le prescrizioni di base di cui all'art. 3.15 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. ove le prescrizioni di base risultano direttamente vincolanti e prevalenti rispetto a tutti gli strumenti di pianificazione vigenti ed in corso di formazione in quanto costituenti il livello minimo inderogabile di tutela da osservarsi necessariamente per tutti gli A.T.D. secondo le disposizioni dell'art. 1.03 punto 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Alla luce delle considerazioni e motivazioni in precedenza riportate si ritiene pertanto che l'intervento in parola, con riferimento specifico alla sua localizzazione, non interferisce, ovvero è conforme agli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato nonché rispetta le direttive di tutela e le prescrizioni di base fissate dal P.U.T.T./P. per gli elementi paesaggistici strutturanti (titolo III) l'ambito esteso interessato dalle opere.

La trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento in progetto comunque comporta, poiché non andrà ad interferire, dal punto di vista localizzativo, con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico è da reputarsi pertanto compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi e nelle direttive proprie dell'ambito territoriale esteso interessato fissate dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata, si rappresenta che la stessa, per la sua articolazione pianovolumetrica, per le sue caratteristiche tipologiche ed il linguaggio architettonico utilizzato risulta in linea di massima idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale in quanto andrà ad operare una trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi non pregiudizievole alla conservazione dei complessivi valori paesistici del sito e ciò anche in considerazione delle misure di mitigazione e compensazione degli impatti previste in progetto.

L'intervento in progetto andrà ad operare in sintesi una trasformazione dell'assetto attuale ancora compatibile con la successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito territoriale esteso di riferimento da operarsi mediante la pianificazione comunale subordinata.

Premesso quanto innanzi, in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P, per il progetto proposto, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole fermo restando la successiva fase degli adempimenti comunali in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P.

Al fine di mitigare l'impatto paesaggistico delle opere a farsi si reputa necessario adottare, oltre a quelle già previste in progetto, le seguenti ulteriori misure di mitigazione e/o compensazione degli impatti potenziali finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:



Con riferimento al sistema dell'assetto geo-morfo-idrogeologico si prescrive:

- In sede di esecuzione delle opere dovrà essere opportunamente garantita un'adeguata regimentazione delle acque meteoriche superficiali in modo da non arrecare pregiudizio alla consistenza del suolo anche limitando, al minimo indispensabile, le superfici esterne pavimentate comportanti la totale impermeabilizzazione del suolo;
- Durante la fase dei lavori si dovrà procedere con le dovute accortezze evitando l'utilizzo sconsiderato dei mezzi di cantiere e/o la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, depositi di materiale ecc.) che potrebbero provocare un'estensione degli impatti sul contesto paesaggistico di riferimento.
- Siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare, in maniera significativa, l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare, nel contempo, l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento. In particolare, compatibilmente con le esigenze progettuali, in sede di progettazione esecutiva delle opere previste dovranno essere opportunamente tutelate, soprattutto nella sistemazione delle aree a verde, i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante al fine di non modificare, in maniera significativa l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi; i tracciati viari di accesso all'area d'intervento dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno evitando rilevanti movimenti di terra; gli eventuali materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo, qualora non riutilizzati in loco, siano allontanato e depositati a pubblica discarica autorizzata.
- In termini cautelativi, al fine di tutelare l'eventuale presenza sull'area d'intervento del biotopo cartografato dal P.U.T.T./P. si prescrive che, prima dell'esecuzione dei lavori e sotto la diretta sorveglianza dell'U.T.C., siano effettuati ulteriori sondaggi sull'area direttamente interessata dalle opere in progetto.
- Con riferimento al sistema dell'assetto botanico-vegetazionale e della potenzialità faunistica si prescrive:

- Le alberature di pregio della flora locale, presenti sull'area oggetto d'intervento, siano totalmente preservate o comunque, quelle direttamente interessate dalle opere previste in progetto, siano oggetto di estirpazione e successivo reimpianto all'interno della stessa area d'intervento ovvero implementate mediante la messa a dimora di ulteriori soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi prevalentemente a ridosso delle volumetrie di progetto.

Quanto sopra sia al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono che al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere in progetto dai siti a maggiore fruizione visiva ovvero dai luoghi da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi.

- La totale conservazione delle alberature di pregio presenti nell'ambito di intervento nonché la messa a dimora di ulteriori soggetti arborei della flora locale sarà finalizzata altresì a non produrre significative modificazioni dell'ambiente e nel contempo a non creare grave turbativa alla fauna selvatica presente in loco ovvero a non arrecare alcun pregiudizio alla potenzialità faunistica dei luoghi interessati dalle opere che risultano attualmente comunque soggetti a vincolo faunistico.
- In sede di progettazione esecutiva siano totalmente salvaguardati nell'area d'intervento, gli elementi "diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art. 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. ovvero le piante isolate o a gruppi sparse, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; le alberature stradali e poderali; i muri a secco dei terrazzamenti, con relative siepi, delle divisioni dei campi e delle delimitazioni delle sedi stradali.

Con riferimento alle componenti storico-culturali siano opportunamente tutelati gli elementi paesaggistici caratterizzanti la stratificazione storica dell'organizzazione insediativa nell'agro ed in particolare i "segni"

delle tecniche di conduzione agricola ancora presenti nell'area oggetto d'intervento (terrazzamenti muri a secco ecc.).

In particolare con riferimento ai muretti a secco in pietra locale, questi, qualora interessati direttamente dalle opere in progetto, dovranno essere ricostruiti in analogia formale e materia a quelli già esistenti nell'ambito di intervento.

Si prescrive altresì, l'utilizzo della pietra locale per la realizzazione delle recinzioni e per le sistemazioni esterne.

Le coloriture esterne dei corpi di fabbrica in progetto siano realizzate con colori tenui e/o di colore bianco.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni di progetto ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico - adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n° 25 del 15/12/2004 sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano se ed in quanto applicabili nei limiti e nei termini contenuti nella predetta deliberazione n° 25/2004, fermo restando gli ulteriori e successivi adempimenti comunali previsti dalla legge n° 183/89.

Premesso quanto innanzi si propone alla Giunta di approvare, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80, in conformità delle risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n° 06 del 21/3/2005 e del parere del C.U.R. n. 14/2005 del 31/3/2005 in precedenza richiamate, l'intervento relativo alla realizzazione della chiesa di San Pietro ed il Monastero delle Monache benedettine adottato dal Comune di Ostuni, in variante al P.R.G. e per i profili in relazione precisati, con delibere di C.P. n. 36 e n. 211 del 2004.

Si propone altresì alla Giunta, per le motivazioni e con le prescrizioni sopra riportate, il rilascio del parere paesaggistico per l'intervento in argomento ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/97.

#### ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 28/01

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

Il relatore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

#### LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dal Dirigente f.f. dell'Ufficio Paesaggio, dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI APPROVARE la relazione, nelle premesse riportata;

DI APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 ed in conformità delle risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n° 06 del 21/3/2005 e del parere del C.U.R. n. 14/2005 del 31/3/2005 in precedenza richiamate, l'intervento relativo alla realizzazione della chiesa di San Pietro ed il Monastero delle Monache benedettine adottato dal Comune di Ostuni, in variante al P.R.G. per i profili in relazione precisati, con delibere di C.P. n. 36 e n. 211 del 2004;

DI RILASCIARE all'Amministrazione Comunale di Ostuni, relativamente al progetto della Chiesa di S. Pietro e del Monastero delle Monache Benedettine, il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/P e ciò prima del rilascio del permesso a costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio;

DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Ostuni, per gli ulteriori adempimenti di competenza.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla G.U. (quest'ultima da parte del S.U.R.).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola

REGIONE PUGLIA

Comitato Urbanistico Regionale

BARI

ADUNANZA DEL 31/03/2005

COMPONENTI N. 20 PRESENTI N. 11

PARERE N. 14/2005

Oggetto: OSTUNI (BR) - Variante al P.R.G. per la Chiesa di San Pietro ed il Monastero delle Monache Benedettine. Delibere del C.P. n. 36 e n. 211 del 2004.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi della variante al P.R.G. in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 della L.r. 3 1/05/80 n. 56;

VISTA la relazione istruttoria del S.U.R. n. 06 del 21/03/2005;

UDITO il relatore, Ing. Claudio CONVERSANO;

## ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art. 16 della L.r. 31/08/80 n. 56, facendo propria l'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n. 06 del 21/03/2005, con la seguente specificazione integrativa: Resta inteso che, in sede di rilascio del parere paesaggistico (art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P) da parte della Giunta Regionale, dovranno operarsi le valutazioni in ordine agli specifici tematismi del P.U.T.T./P stesso ed alle relative procedure.

Il Relatore Il Presidente della Seduta  
Ing. Claudio Conversano Arch. Massimo Evangelista

Il Segretario  
Geom. Emanuele Moretti

REGIONE PUGLIA  
ASSESSORATO ASSETTO DEL TERRITORIO - URBANISTICA - E.R.P.  
Settore Urbanistico  
Ufficio Strumenti Urbanistici  
BARI

Prot. 00006 21 marzo 2005

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: OSTUNI (BR) - Variante al PRG ai sensi dell'art. 16 della l.r. n° 56/80 per la realizzazione della Chiesa di San Pietro e del Monastero delle Monache Benedettine, adeguata alla relazione del S.U.R. n° 14 del 24.7.2002 e al parere C.U.R. n° 27 del 12.9.2002 - Delibere del Commissario Prefettizio n° 36 del 5.2.2004 e n° 211 del 9.7.2004

Il Comune - di Ostuni, già munito di PRG vigente, con Delibera del Commissario Prefettizio (assunta con i poteri del C.C.) n° 36 del 5.2.2004, ha adottato, ai sensi dell'art. 16 della l.r. n° 56/80, una variante al predetto strumento urbanistico generale vigente per consentire la realizzazione della Chiesa di San Pietro e del Monastero delle Monache Benedettine, da localizzarsi in zona agricola E1 in contrada S. Maria d'Agnano ed interessante una superficie dell'estensione di mq. 56.951, riportata in catasto al fg. 87 di Ostini, part.lla nn. 2-3-4-5-6-27-28-29 e 311.

Il progetto presentato risulta costituito dai seguenti elaborati

1. Relazione
2. Planimetrie di inquadramento urbanistico
3. Rilievo dello stato dei luoghi
4. Documentazione fotografica
5. Planimetria di progetto
6. Pianta piano interrato

7. Pianta piano terra
8. Pianta piano primo
9. Pianta piano coperture
10. Prospetti nord ed est
11. Prospetti ovest, sud ovest e sud est
12. Sezioni
13. Prospetti e sezioni della Chiesa
14. Calcolo superfici coperte e volumi
15. Relazione sulla compatibilità del progetto alle prescrizioni del PUTT/P della Regione Puglia.

I suddetti elaborati sono stati pubblicati, a norma dell'art. 16 della l.r. n° 56/80, per trenta giorni consecutivi dal 19.3.2004 al 17.4.2004 (compreso) ed avverso alla proposta variante è stata presentata n° 1 osservazione (da parte dell'Associazione Italia Nostra sezione di Ostuni), alla quale il Commissario Prefettizio ha controdedotto con la delibera (assunta con i poteri del C.C.) n° 211 del 9.7.2004.

Con tale delibera, avendo preso atto della relazione istruttoria del Dirigente dell'U.T.C., per le motivazioni riportate nella medesima relazione istruttoria, è stata accolta parzialmente l'osservazione presentata, nel senso di traslare l'ubicazione dell'erigendo fabbricato in un'area diversa, sempre ricompresa nella proprietà del Monastero e precisamente sulle particelle 28 e 311 poste più a valle verso il confine est. La nuova ubicazione è stata precisata nello stralcio fotografico aereo dell'area (allegato all'atto deliberativo per fame parte integrante e sostanziale), e con la stessa delibera è stabilito che la variante al P.R.G. per il progetto della Chiesa e del Monastero, in virtù del suddetto accoglimento parziale, deve ritenersi integrata e modificata secondo le indicazioni del predetto stralcio fotografico.

In merito all'osservazione presentata avverso alla variante in questione si riferirà dettagliatamente nel seguito della presente relazione. Per quanto attiene invece le motivazioni a supporto della nuova ubicazione proposta per il fabbricato, nella relazione istruttoria del Dirigente dell'U.T.C. è precisato che:

- la nuova area proposta presenta una pendenza trasversale rispetto alla strada di Agnano molto minore rispetto all'area di progetto;
- detta nuova area è costituita da un mandorleto di scarso pregio ambientale;
- il numero di alberi di ulivo da spostare è molto minore rispetto alla soluzione di progetto
- l'area proposta, essendo più prossima alla statale 16, comporta un allontanamento del fabbricato dalle zone più interne di maggior pregio naturalistico e ambientale.

In rapporto alla predetta nuova ubicazione, il Comune di Ostuni, con nota prot. 1723 del 26.11.2004, ha inviato la documentazione integrativa costituita dalla relazione geologica-tecnica a firma del Prof. M. Frate, con valutazioni di ordine geologico, geomorfologico, paleontologico, ed idrogeologico riferite alla nuova area d'impianto dell'edificio e comparate rispetto alle prescrizioni del PUTT/P.

Per quanto riguarda i criteri d'impostazione del progetto in esame, dalla Delibera commissariale di adozione n° 36/2004 emerge che la proposta progettuale costituisce l'adeguamento alle prescrizioni regionali di un precedente progetto (previsto sulla medesima area) adottato dal Consiglio Comunale di Ostuni con delibera no 106 dell'1.12.2000, in relazione al quale la Giunta Regionale, con atto n° 2025 del 10.12.2002, ha deliberato di non approvare la richiesta variante per tutte le motivazioni contenute nella relazione del S.U.R. n° 14 del 24.7.2002 ed al parere del C.U.R. n° 27 del 12.9.2002.

In particolare, i rilievi e le prescrizioni di cui alla relazione del S.U.R. n° 14/2002 ed al parere del C.U.R. n° 27/2002 riguardavano i seguenti aspetti,

- necessità di un adeguato ridimensionamento delle volumetrie di progetto, attesa la notevole valenza paesaggistica delle aree interessate,

- necessità di una riduzione delle altezze, che, ad eccezione del corpo di fabbrica destinato alla Chiesa, non devono superare i metri 7,00,
- ricerca di una soluzione pianivolumetrica che contemperì la esigenza di un più armonico inserimento delle opere nel contesto paesaggistico interessato,
- ulteriori approfondimenti in relazione a taluni tematismi del PUTT/P (eventuale presenza di biotipi e aspetti geomorfologici) o ciò al fine anche di verificare e tenere in debita considerazione i rilievi evidenziati nella osservazione presentata dall'associazione "Italia Nostra";
- conseguimento di un minor impatto visivo sul territorio.

Dal punto di vista amministrativo, nella medesima relazione del S.U.R. n° 14/2002 è precisato che la variante in questione è consentita in base alle ll.rr. n. 56/80 e 20/01, essendo il Comune di Ostuni dotato di PRG adeguato alla l.r. n. 56/80 e che, inoltre, dal punto di vista urbanistico la stessa variante risulta, in linea di massima, ammissibile tenuto conto della specificità e singolarità dell'intervento.

Ciò premesso ed entrando nel merito della variante in questione, dagli elaborati di progetto si rileva che la proposta progettuale è stata predisposta in quanto la Comunità delle Monache Benedettine di Ostuni, che attualmente svolge la propria attività in un vecchio edificio del centro storico di Ostuni, ha da tempo perseguito l'intento di realizzare una nuova sede con caratteristiche più idonee e consone alle regole Benedettine, in modo da fare coesistere le funzioni prettamente religiose, anche aperte alla pubblica partecipazione, con altre attività di carattere culturale, socio assistenziale e formative, pure esse proprie della istituzione monastica. Tale esigenza è resa ancora più pressante per le condizioni di degrado in cui da lungo tempo versa l'attuale vecchia sede del Monastero, fortemente penalizzata dalle notevoli difficoltà di accesso (attraverso una stretta e ripida strada a fondo cieco del Centro storico di Ostuni) e che inoltre presenta strutturalmente una distribuzione degli spazi funzionali disarticolata su diversi livelli, tali da non consentire possibilità di interventi per una efficiente riorganizzazione delle diverse attività operative della vita monastica.

Pertanto la proposta progettuale relativa alla nuova sede del Monastero con l'annessa Chiesa di San Pietro è stata prevista in un'area idonea alla creazione di una struttura che nelle tradizioni benedettine costituisce, come è noto, un organismo articolato e complesso ove, in coerenza con la massima "ora et labora", devono coesistere le funzioni prettamente religiose, anche aperte alla pubblica partecipazione, con altre attività di carattere culturale - in particolare nelle materie storico filosofiche, letterarie, pedagogiche, educative, storico, artistiche - che possono avvalersi anche di moderni strumenti della comunicazione e svilupparsi con sistematicità attraverso conferenze, dibattiti e corsi didattici a carattere formativo.

Sono altresì previste attività sociali che si muovono dalle iniziative finalizzate alla solidarietà verso situazioni umane di sofferenza ed emarginazione, alla formazione di educatori nel campo del volontariato, ed infine alle attività produttive legate a storiche tradizioni di artigianato.

A tale scopo l'istituzione monastica, che da cinque secoli svolge nella vecchia sede del Monastero di San Pietro (situato nel nucleo più antico del Centro storico di Ostuni) le proprie attività, fortemente radicata nella città e nel territorio, necessita di una nuova sede con caratteristiche idonee e consone allo svolgimento delle precipue funzioni della presenza monastica nel mondo attuale.

La progettazione ha tenuto conto delle esigenze funzionali innanzi schematizzate, con una tipologia che organizza le funzioni strettamente occorrenti per lo svolgimento della vita monastica e per le altre attività di carattere culturale, formativo e socio assistenziale, prevedendo la destinazione dei vari livelli distribuita secondo le seguenti articolazioni:

- al piano terra, a livello della chiesa, sono organizzati i servizi d'ingresso dei visitatori (comprendenti la

portineria e il parlatorio con le grate e la ruota), gli uffici della direzione ed amministrazione, i servizi di foresteria per la sosta dei padri, le sale per le attività formative culturali e per le attività socio assistenziali; allo stesso livello, nel corpo posteriore, sono organizzati i locali cucina ed i relativi servizi, nonché i locali del refettorio e per il soggiorno, la sala di comunità e annesso studio;

- al piano primo sono previsti i locali per le attività culturali e la biblioteca, la sala del capitolo, una sala attrezzata ad infermeria e, principalmente, le residenze delle monache, organizzate in tredici camere ad un letto ciascuna con annesso bagno;
- la Chiesa è progettata seguendo le istruzioni della Commissione Episcopale per la progettazione delle nuove Chiese ed individua uno spazio architettonico con schema tipologico a navata centrale, ricorrente nella tradizione benedettina.

Nella tavola n° 14 di progetto è sviluppato il calcolo delle superfici coperte e dei volumi dei vari corpi edilizi, con riferimento agli schemi planimetrici in scala 1/200 quotati in base alle dimensioni di progetto, riportando i dati corrispondenti nelle tabelle della medesima tavola. I dati complessivi, riepilogati nella tabella conclusiva, determinano le seguenti previsioni pianovolumetriche:

- per il Monastero:  
superficie coperta complessiva, mq. 1.681,36  
volume v. x p. fuori terra: mc. 5.297,20

- per la Chiesa:  
superficie coperta complessiva: mq. 339,32  
volume v. x p. fuori terra: mc. 2.242,60

- Totale generale:  
superficie coperta complessiva: mq. 2.020,68  
volume v. x p. fuori terra: mc. 7.539,80

- Indice di fabbricabilità fondiario corrispondente:  
mc. 7.539,80: mq. 56.951 = mc/mq. 0.13

- Indice di fabbricabilità fondiario relativo al solo Monastero:  
mc. 5.297,20: mq. 56.951 = mc/mq. 0.09

Per quanto riguarda l'adeguamento alle prescrizioni di cui alla relazione del S.U.R. n° 14/2002 ed al parere del C.U.R. n° 27/2002, nella relazione di progetto si rileva che nella nuova proposta progettuale le suddette disposizioni regionali risultano integralmente soddisfatte in quanto, oltre a recepire la limitazione a m. 7,00 imposta per le altezze relative al Monastero, con il progetto in esame è stata prevista una nuova soluzione pianovolumetrica dei corpi edilizi, articolati, secondo un organismo architettonico del tipo aperto, che consente un più armonico inserimento delle opere nel contesto paesaggistico.

Ne consegue anche un notevole ridimensionamento delle superfici coperte e delle volumetrie di progetto, sia complessivamente, che per quanto attiene ciascuno dei due organismi architettonici (della Chiesa e del Monastero) per i quali, come risulta dalla tavola del calcolo dei volumi, le cubature previste risultano entrambe dimezzate. Anche l'indice di fabbricabilità fondiaria si è di conseguenza ridimensionato, con una riduzione di oltre il 50% per effetto dell'eliminazione del piccolo fabbricato della foresteria previsto con il precedente progetto.

Per gli aspetti paesaggistici, dalla stessa relazione di progetto si rileva che, tenendo conto della

particolare giacitura del terreno interessato e avendo adottato una soluzione pianivolumetrica rapportata alla morfologia del sito d'impianto, l'organismo pianivolumetrico del nuovo progetto potrà rimanere assolutamente intercluso da tutte le visuali, sia vicine che lontane, e non determinare quindi alcun impatto ambientale all'intero territorio. Tali condizioni possono ritenersi ulteriormente migliorate a seguito della traslazione dell'edificio (stabilita con la 2<sup>a</sup> delibera commissariale) in un'area posta più a valle, considerato che, in base a quanto illustrato nella relazione del Dirigente dell'U.T.C., detta area ricade in una zona di minor pregio naturalistico e ambientale nonché caratterizzata da una pendenza trasversale molto minore sicché, anche con tale nuova collocazione, non si determina alcun impatto negativo rispetto alla valenza paesaggistica del contesto ambientale.

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento con il PUTT/P, dalla relazione di verifica di compatibilità paesaggistica redatta dai progettisti si rileva che l'area interessata dal progetto risulta classificata dagli Ambiti Territoriali Estesi come:

- "valore distinguibile di tipo C", limitatamente ad una stretta fascia di terreno (a forma di segmento circolare) avente una larghezza media di mt. 20-25 circa e la superficie di circa 600 mq., posta lungo il fronte della strada comunale di Agnano;
- "valore relativo di tipo D", relativamente alla restante superficie.

Con riferimento alle tavole dei tematismi, la stessa relazione dei progettisti e quella geologica-tecnica a firma del Prof. M. Frate precisano che l'intervento proposto risulta interessato dai seguenti vincoli, rilevabili dagli Ambiti Territoriali Distinti del PUTT/P e, precisamente:

- Vincoli idrogeologici: l'interferenza è limitata a due strette fasce di terreno dell'area di pertinenza (estreme e non coincidenti con il sito d'impianto degli edifici), ciascuna della larghezza media di circa m. 25-30 m. e di superficie pari a circa 600 mq., poste rispettivamente lungo il fronte prospiciente verso la strada comunale di Agnano e lungo il confine laterale est.
- Biotopo e/o sito d'interesse naturalistico: l'interferenza riguarda la "perimetrazione indefinita" (entro cui ricade gran parte dell'area d'intervento) di un bene naturalistico costituito da deposito organogeno e Rudiste del Cretaceo superiore.
- Area annessa a zona soggetta al vincolo Archeologico: l'interferenza è limitata ad una piccola fascia di terreno avente la larghezza media di circa m. 2530, la lunghezza di circa m. 120-130 e superficie pari a circa mq. 3.200, posta lungo il confine laterale ovest in angolo con la strada vicinale, Trappeto in posizione del tutto esterna e lontana dal sito d'impianto degli edifici.
- Vincoli faunistici: l'interferenza copre l'intera area di proprietà e si estende anche a tutte le aree circostanti comprese tra la SS no 16 per Fasano e quella per Alberobello; in particolare, nell'area di proprietà la segnalazione riguarda la presenza di "Azienda faunistica venatoria".
- Geomorfologia: l'interferenza riguarda l'esistenza di un ciglio di scarpata che, per una lunghezza di circa 135 metri, attraversa in senso diagonale l'area di proprietà in corrispondenza del confine laterale est, nei pressi dello spigolo con la strada vicinale Trappeto.

In merito all'assetto dell'area, la relazione del geologo Prof. M. Frate evidenzia che la realizzazione del progetto non comporta alterazioni delle condizioni attuali in quanto le aree a vincolo idrogeologico non saranno interessate dalle opere da realizzare; i tratti di ciglio di scarpata (localizzati a monte della zona d'intervento) distano più di 50 metri dalla costruzione da realizzare e, inoltre, l'intervento proposto interessa solo aree prive di lineamenti strutturali (quali cigli di scarpata e linee d'impluvio), sicché è possibile ritenere il progetto in esame compatibile con i caratteri geomorfologici ed idrogeologici del territorio interessato. In merito agli aspetti naturalistici, la stessa relazione - in base alle indagini svolte sul posto - esclude che in tutta l'area di pertinenza, ed in particolare nell'area specificatamente interessata dagli scavi di fondazione, possano essere presenti strati organo-geni a Rudiste e Biotipi d'interesse naturalistico in quanto, sia nei banchi calcarei affioranti che in quelli sottostanti Per almeno 5 metri di profondità, non si rilevano tracce di detti fossili in tutta l'area.



Analogamente, la relazione dei progettisti illustra le analisi e verifiche operate per ciascuno dei predetti vincoli, evidenziando in definitiva che l'intervento risulta compatibile con le Norme e prescrizioni del PUTT/P, in quanto:

- per gli aspetti idrogeologici, il progetto non prevede alcuna opera che possa variare minimamente lo stato attuale dei luoghi soggetti a vincolo e neanche quindi l'assetto vegetazionale e l'impianto arboreo esistente, né interferisce con le linee d'impluvio eventualmente attive, sicché non risultano alterati gli equilibri idrologici del territorio interessato;
- in merito alla segnalazione della presenza eventuale (perché racchiusa entro perimetrazione indefinita) di un deposito organogeno a Rudiste, rinvia a quanto in merito precisato nella suddetta relazione del geologo;
- relativamente all'area annessa alla zona soggetta al vincolo Archeologico non sono previste opere che possano variare lo stato dei luoghi, sicché sono integralmente rispettate le relative prescrizioni di base, tenuto conto anche che sull'area di proprietà, ed in particolare sul sito propriamente interessato dall'intervento, posto ad una distanza di circa 500 m. dalla zona soggetta vincolo, sono del tutto assenti sia reperti o tracce riconducibili a presenze archeologiche e sia qualsiasi caratteristica in termini ambientali e di fruizione visiva pertinente "l'area annessa";
- per gli aspetti concernenti la riserva faunistica venatoria, la realizzazione dell'opera, prevista in un'area priva di vegetazione significativa (mandorleto di scarso pregio ambientale) con la ripiantumazione soltanto di pochi alberi di olivo, risulta compatibile con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico/vegetazionale e non comporta grave turbamento alla fauna selvatica né modificazione significative dell'ambiente e ciò anche in relazione alla ridotta estensione del sito d'impianto rispetto all'intera area di proprietà, mantenuta e valorizzata secondo l'habitat esistente;
- infine, relativamente alla segnalazione nell'area di un tratto di ciglio di scarpata, si eccipisce che tale indicazione non corrisponde alla effettiva situazione dei luoghi caratterizzata da una configurazione moderatamente acclive, sicché l'emergenza geomorfologica segnalata rimane esterna all'area interessata dall'intervento.

In definitiva, anche la relazione dei progettisti sulla compatibilità paesaggistica conclude affermando che la struttura paesaggistica del contesto interessato sarà in grado di recepire le soluzioni architettoniche introdotte dall'opera in progetto, senza subirne sensibili variazioni per quanto attiene all'immagine complessiva ed il suo habitat naturale.

Come già innanzi accennato, avverso la variante al PRG proposta dal Comune di Ostuni è stata presentata una osservazione dall'Associazione Italia Nostra onlus sezione di Ostuni, con la quale si chiede la revoca del provvedimento di adozione in quanto il progetto, pur ridotto in altezza e volumetria, costituisce comunque grave alterazione ambientale per le seguenti motivazioni:

- a) L'area oggetto d'intervento ricade interamente nella previsione di Parco naturale di S. Biagio e Fiume Morello, nonché in prossimità del parco Archeologico di S. Maria d'Agnano;
- b) L'area di Santa Maria di Agnano rappresenta una località unica dal punto di vista paesaggistico ambientale, in quanto si intrecciano paesaggio agrario terrazzato su pendii rocciosi e paesaggio naturale occupato da vegetazione spontanea con specie vegetali molto rare e di grande interesse scientifico e fitogeografico, quali le specie rupicole endemiche della lista rossa delle piante d'Italia;
- c) L'area rientra nella zona tutelata degli oliveti con apposito decreto della Regione Puglia in data 28.12.2000 da rispettarsi quale previsione di salvaguardia dall'Ente Comunale di Ostuni.
- d) Il monastero e la chiesa annessa sono localizzati sulla sommità di un rilievo collinare, determinando un grave impatto visivo sul territorio circostante;
- e) Poiché in prossimità dell'area in oggetto, in località Foggiali, è presente un complesso ipogeo denominato Grotta di Cava Zaccaria, la previsione del piano interrato (per la realizzazione di centrali

termica, elettrica e lavanderia) nonché dell'impianto di smaltimento biologico di acque reflue è motivo di potenziale grave contaminazione di detto complesso ipogeo;

f) Il progetto è in forte contrasto con le previsioni del nuovo PRG in corso di redazione, il quale destina l'area in questione a parco naturale collinare.

Concludendo, l'osservazione mostra contrarietà alla proposta variante urbanistica.

In merito, come innanzi già detto, il Commissario Prefettizio con delibera n° 211 del 9.7.2004 ha accolto parzialmente l'osservazione presentata, stabilendo di traslare l'ubicazione dell'edificio in un'area (con pendenza trasversale molto minore e coltivata a mandorleto di scarso pregio ambientale) sempre ricompresa nella proprietà del Monastero, ma spostata più a valle verso il confine est. Il tutto come meglio rappresentato nello stralcio fotografico aereo dell'area (allegato all'atto deliberativo), secondo il quale, in virtù del suddetto accoglimento parziale, è stata integrata e modificata la variante al P.R.G. per il progetto della Chiesa e del Monastero.

Alla stessa delibera è allegata (per fame parte integrante e sostanziale unitamente all'osservazione pervenuta) la relazione istruttoria del Dirigente dell'U.T.C., nella quale, relativamente al contenuto della medesima osservazione, è precisato che:

a) L'area oggetto d'intervento non rientra in alcuna perimetrazione di Parco naturale attrezzato adottato o approvato, né peraltro esiste il "Parco Archeologico naturale di S. Maria d'Agnano", bensì esiste un'area di proprietà comunale d'interesse archeologico posta a circa 300 ml. dagli estremi più vicini della proprietà del Monastero e quindi ad una distanza ancora maggiore dall'area dell'edificio in esame;

b) In base a quanto verificato mediante sopralluogo effettuato insieme all'agronomo comunale, l'area interessata dall'intervento è costituita da terreno agrario oggetto di pratica agricola, nel quale non sono presenti le specie rupicole endemiche della lista rossa delle piante d'Italia, mentre tale tipo di flora è rinvenibile solo all'estremità dei cigli collinari, dove l'assenza di pratiche agricole favorisce il suo mantenimento;

c) L'area d'intervento non rientra nella fascia di territorio comunale interessata dalla proposta d'imposizione del vincolo paesaggistico per la tutela degli ulivi secolari della fascia costiera di Ostuni, giusta delibera di G.R. n° 1997 del 28.12.2001;

d) Non risponde al vero che la struttura sia posizionata sulla sommità di un rilievo collinare e inoltre, relativamente all'impatto paesaggistico e visivo, il progetto risulta ridimensionato sia in volume che in altezza in ossequio alla relazione del SUR n° 14 del 24.7.2002;

e) In sede di rilascio di permesso di costruire si verificherà attentamente, con consulenza geologica, il progetto di smaltimento delle acque di fogna e, nel caso di sussistenza dei pericoli paventati nell'osservazione, si prescriverà che lo scarico finale delle acque avvenga in fossa a tenuta soggetta a svuotamento periodico;

f) Il nuovo PRG non è stato ancora adottato e quindi allo stato non vi sono elementi certi cui fare riferimento.

Fatte queste precisazioni, nella stessa relazione istruttoria il Dirigente dell'U.T.C., nella logica di dare attuazione alle prescrizioni del Settore Urbanistico Regionale nella maniera più ampia e completa e con l'intento di ridurre quanto più possibile l'impatto dell'edificio sull'area in questione, ha proposto l'accoglimento parziale dell'osservazione (recepito poi, come si è detto, nella citata Delibera Commissariale di controdeduzioni n° 211/2004), rappresentando i termini della proposta nello stralcio fotografico aereo a colori, che dalla stessa Delibera è stato assunto come integrazione e modifica della Variante al P.R.G. per il progetto in questione, relativo alla Chiesa di San Pietro ed al Monastero delle Benedettine.

Tutto ciò premesso, ed entrando nel merito della variante in questione, questo Ufficio rappresenta quanto segue.

Dal punto di vista amministrativo, la variante in questione è consentita dalle Il.rr. n. 56/80 e 20/01, risultando il Comune di Ostuni dotato di PRG adeguato alla l.r. n. 56/80.

Tenuto conto del consistente ridimensionamento delle volumetrie di progetto, questo Ufficio ritiene ammissibile, in linea di massima, la variante in parola sotto il profilo strettamente urbanistico, come già rilevato nella precedente istruttoria in atti e ciò in relazione alla specificità e singolarità dell'intervento, necessitando comunque l'area di adeguate opere di urbanizzazione, ivi compreso il potenziamento della viabilità di accesso.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, rilevato che il progetto in esame risulta sufficientemente adeguato alle prescrizioni di cui alla relazione del S.U.R. n° 14/2002 ed al parere del C.U.R. n° 27/2002, e ciò in relazione alla nuova soluzione planivolumetrica, sensibilmente ridimensionata in altezza e volumi, si ritiene che l'intervento proposto, così come sopra configurato, possa comportare un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico interessato, tenuto conto anche della traslazione operata, stabilita in accoglimento parziale dell'osservazione pervenuta, nell'area posta più a valle di minor pregio naturalistico, producendosi con tale nuova collocazione una sensibile riduzione dell'impatto ambientale dell'edificio in progetto, rispetto alla valenza paesaggistica del contesto.

Pertanto, si esprime parere favorevole all'approvazione della variante al P.R.G. del Comune di Ostuni per la realizzazione della Chiesa di San Pietro e del Monastero delle Monache Benedettine, di cui alle Delibere del Commissario Prefettizio n° 36 del 5.2.2004 e n° 211 del 9.7.2004.

Nel contempo, in ordine all'osservazione prodotta, questo Ufficio ritiene di poter condividere le determinazioni assunte in merito dal Commissario Prefettizio.

Resta inteso che, in sede di rilascio del parere paesaggistico (art. 5.03 delle N.T.A. P.U.T.T./P.) da parte della Giunta Regionale, dovranno operarsi le valutazioni in ordine agli specifici tematismi del P.U.T.T./P. stesso.

Quanto innanzi si rimette per le valutazioni di competenza del CUR.

Bari, li 21 marzo 2005

Il Dirigente Il Dirigente  
dell'Ufficio 2 del Settore  
Geom. Antonio Ancona Ing. Nicola Giordano