

## INDICE

PREMESSA.....	2
INTRODUZIONE .....	6
L'URBANISTICA E IL CENTRO STORICO DI PRESICCE .....	11
MOTIVAZIONI E SCOPI DELLA VARIANTE AL P.P. del Centro Storico .....	17
FORMAZIONE ED ELEMENTI DI ANALISI URBANISTICA ED EDILIZIA DEL PIANO .....	25
LA VARIANTE AL P.P. del Centro Storico.....	30
CONCLUSIONI.....	37
ELENCO ELABORATI GRAFICI .....	38
ELENCO ALLEGATI.....	39

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

*“... per qualunque cittadino o per qualunque esperto, inventare la città vuol dire mettere in campo non un progetto ma un sogno.”*

*Marco Romano, L'estetica della città europea, Einaudi Editore, Torino, 1993*

---

## **PREMESSA**

La “casa” rappresenta l'uomo, che la abita, la vive e ne concepisce i suoi spazi, girandosi intorno in una qualunque abitazione, restando ad ascoltare, si riesce a capire, forse, meglio che in qualsiasi altro posto ed in qualsiasi altro modo, le personalità dei suoi abitanti.

Gli stessi concetti hanno guidato l'uomo, attraverso il tempo, alla costruzione del proprio ambiente urbano, pertanto, allo stesso modo della casa, la città antica è la memoria storica dei suoi abitanti, la registrazione del passaggio del tempo sul territorio; è espressione della storia civile, della cultura o del costume, ma anche manifestazione dell'arte e della tecnica, dei suoi abitanti; è conseguenza della condizione sociale, così che se ne potrebbe descrivere l'evoluzione dell'uno attraverso l'evolversi dell'altro e viceversa.

Molti studiosi, teorici, progettisti, urbanisti, si sono occupati e continuano ad occuparsi dello sviluppo dei centri urbani e del recupero dei centri storici, seguendo varie teorie e sperimentando vari metodi, ma l'unica cosa certa, la più importante, è che qualsiasi progetto, qualsiasi piano, deve adattarsi ai suoi abitanti che sono vari e con diverse esigenze, ma la città appartiene a loro e sarà bella, veramente bella solo nel momento in cui tutti si sentiranno “a casa propria”, ed avranno i propri spazi a loro “misura” seguendo le loro abitudini e le loro concezioni, tutti considerati nella medesima maniera.

Questo ci porta a considerare la città e, a maggior ragione, la propria abitazione, come un sogno, un magnifico sogno da realizzare secondo le proprie esigenze ed il proprio modo di vivere gli spazi, così che essa “calzi addosso come un vestito”..... Ma, come scrive Giovanni Pascoli “Il sogno è l'infinita ombra del vero” così la realtà, l'architettura, la città, da qualsiasi lato si veda, risulta sempre incompleta e insoddisfacente.

Tutto ciò è quanto mai vero se si considera il Centro Storico di Presicce, il quale, sorto in epoca antica, si dimostra, ora, dopo vari interventi subiti,

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

inadeguato ed insufficiente ad ospitare i suoi abitanti, che nel frattempo hanno modificato il loro modo di “vivere”, di “abitare” e di “concepire” gli spazi.

Alcuni concetti fondamentali rimangono inalterati: la città è divisa, come le abitazioni, in due principali fasce: quella pubblica, con le piazze, le strade, il verde, i servizi pubblici, ..... e quella privata con le abitazioni, le corti, gli orti, ..... entrambe poi risultano divise a loro volta in vari settori legati alle funzioni primarie dell'esistenza: Municipio, spazi sociali, aree mercato, ... o, nel privato, zona giorno, zona notte, servizi, ...

“La casa è l'uomo” scriveva Balzac, ed in effetti è per esso che si progetta, per esso che si “creano gli spazi”; “Il fondamento principale dell'architettura e dell'urbanistica” secondo Le Corbusier. Proprio per questo la città deve necessariamente rispecchiare coloro che la vivono e, di conseguenza, deve **potersi adattare per rispondere alle loro esigenze.**

Tuttavia, il concetto della città antica come “**memoria storica materiale**” dei suoi abitanti conduce inesorabilmente alla necessità della sua salvaguardia e valorizzazione, da realizzare attraverso una corretta pianificazione che si avvale di analisi, di piani, di norme le quali, a loro volta, permettono una maggior tutela dell'esistente programmando trasformazioni nel segno del progressivo miglioramento della qualità urbana.



*Muro di recinzione realizzato con pietrame a secco*



*Resti di una “Porta” in via S. Giorgio*

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

Pertanto se la distruzione di elementi storici, quale quelli delle foto sopra riportate, equivale alla cancellazione di pezzi di storia di Presicce e, di conseguenza, della memoria dei Presiccesi, nello stesso modo le “nuove costruzioni” rappresentano il presente ed il futuro dei Presiccesi, il loro avvenire i loro progressi.

La città cresce e si sviluppa seguendo l'evolversi dei suoi abitanti pertanto se è giusto conservare ciò che rappresenta la storia della città è anche giusto contribuire alla sua crescita ed alla sua evoluzione.

Il Centro storico è per definizione il *“nucleo centrale urbano che, per caratteristiche architettoniche tipologiche e morfologiche, costituisce una ‘unità culturale’.* Si può parlare di Centro Storico quando del nucleo fanno parte edifici (o loro parti) che hanno effettivamente valore storico, nel senso tradizionalmente attribuito a tale aggettivo.” (Guido Colombo, *Dizionario di Urbanistica*, Pirola Editore, Milano 1984, pag.44).

Nella città di Presicce la delimitazione del Centro storico è stata definita, con la redazione del Piano Regolatore Generale, che divideva il territorio in zone territoriali omogenee. Tuttavia, ridimensionato in fase di approvazione, il suddetto Centro Storico comprende sì parti del tessuto storico, il quale, precedente al XIX secolo, è caratterizzato da tipi edilizi organizzati lungo assi viari quali via M. Arditì, con i suoi palazzi cinque/seicenteschi appartenuti ai Gonzaga, ai De Liguoro, agli Arditì, ecc., piazzetta Villani sulla quale si affaccia la Chiesa Matrice (1778-1781 su progetto di Saverio Negro), piazza del Popolo con la residenza dei Duchi Paternò (antico castello di origine normanna, trasformato nella metà del XVI secolo e che ha conservato parte del fossato sino al 1860), via A. Vespucci (ex via Puzzelle), via Gramsci (ex via sette veli), ma anche parti meno antiche e parti relativamente recenti quale via del Mare realizzata, negli anni '30, con l'apertura dell'allora Largo Matrice (ora piazzetta Villani) a mezzo della demolizione di parte della casa-torre, via C. Battisti, ecc. Pertanto è chiaro che l'edificazione delle medesime strade sia appunto un'edificazione relativamente recente che parte dalla seconda metà del XX secolo ad oggi.

Questo, unitamente alla stessa definizione di Centro Storico, inteso come un nucleo composto da edifici con un effettivo valore storico, porta a considerare l'opportunità di un nuovo ridimensionamento dello stesso, delimitando i suoi confini. In effetti bisogna rilevare che all'interno dell'attuale perimetrazione sono incluse alcune, seppur limitate – cfr. tav. n. 1 – parti di territorio ed edifici che non presentano alcuna omogeneità con la restante Zona “A” e con tutto il centro

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

storico, in quanto, contrariamente a quanto stabilito dal D.M. 1444/'68, *non rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale*, né per le loro caratteristiche *possono considerarsi parte integrante* del centro storico; si tratta, inoltre, di parti di territorio ed edifici che non presentano alcuna delle caratteristiche che, nelle prescrizioni contenute nel DRAG della Regione Puglia, caratterizzano un *Contesto urbano storico*, ovvero un *Contesto urbano da tutelare*, in quanto come già rilevato si tratta di zone edificate a partire dalla seconda metà del '900 e ancora in via di sviluppo.

Pertanto, al fine di adeguare il piano al D.M. 1444/68 e, nel contempo di conformarlo al DRAG Regionale, si è ritenuto di escludere dette aree dalla perimetrazione del Centro Storico, dando, comunque, alle stesse una funzione "di cuscinetto, di ammortizzatore" tra i differenti contesti urbani e tipizzandole quali Zone "B1"; ciò vuol dire che l'edificazione ivi esistente e quella di nuova realizzazione seguirà le prescrizioni per le zone B1, ma conserverà una tipologia molto più simile a quella esistente nel contesto storico: edifici con massimo due piani fuori terra, allineati con gli edifici già presenti e con un aspetto esteriore che non contrasti con l'intorno.

Tutto ciò non solo per la salvaguardia del Centro Storico ma anche nella convinzione che "l'aspetto esterno" degli edifici travalica l'interesse privato, essendo, di fatto, di godimento e di interesse pubblico, pertanto gli edifici, nuovi o vecchi che siano, storici e meno storici, dovranno adeguarsi e rispettare ciò che li circonda e che li caratterizza, collocandoli in un'epoca piuttosto che in un'altra.

Questo è tanto più importante quanto più si pensa che ogni periodo storico è stato ricco di fermenti per quelli successivi e l'uomo ha sempre cercato di far tesoro dell'esperienza precedente, pur rimanendo autonomo con la propria libertà creativa.

Gli esempi del passato, che per molto tempo si è cercato quasi di cancellare, possono essere di monito e/o di esempio per i progettisti e gli urbanisti del momento. Così da rendere attuali e, soprattutto, reali le parole di Aristotele **"la città deve essere costruita in modo che i suoi abitanti siano felici"**.

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

*Il centro storico non è luogo di monumenti e di edilizia minore ma un unico monumento (.....)*

*Pier Luigi Cervellati, La città Bella, Società Editrice il Mulino, Bologna, 1991*

---

## INTRODUZIONE

Il Piano Particolareggiato di esecuzione è un “Progetto urbanistico di dettaglio che – nel rispetto delle previsioni del Piano Regolatore Generale – definisce l’assetto di una porzione di territorio o di abitato in vista dell’esecuzione degli interventi pubblici e privati necessari e/o conseguenti” (*Guido Colombo, Dizionario di Urbanistica, Pirola Editore, Milano 1984, pag. 154*).

Il presente progetto si propone come contestuale variante parziale al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi del comma 14 dell’art. 21 della L. R. n. 56 del 1980, ed all’art. 20 della L. R. n. 20 del 2001 e si conforma al DRAG della Regione Puglia per quanto attiene i criteri di formazione e localizzazione.

Sostanzialmente le modifiche apportate al Piano Particolareggiato in vigore riguardano:

1. il passaggio, da zona “A” a zona “B1”, così come già specificato in premessa, di una piccola area caratterizzata da strutture edificate a partire dalla seconda metà del XX secolo in poi, pertanto priva di qualsiasi interesse storico, artistico e/o architettonico;
2. un modesto incremento di superfici residenziali dato dalla possibilità, in casi già individuati ed evidenziati negli elaborati grafici allegati, di poter edificare al primo piano completando la quinta prospettiva stradale;
3. un modesto incremento di superfici residenziali dato dalla maggior possibilità di adeguare le strutture esistenti, con l’aggiunta dei necessari servizi indispensabili al vivere quotidiano;
4. Ridimensionamento degli immobili e delle aree da acquisire al patrimonio comunale, individuando quelli che si ritiene, allo stato attuale, poter effettivamente essere portati a compimento entro il periodo temporale di durata della presente variante;

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

In altre parole, tale adeguamento, considerato necessario per quanto prima detto, ha eliminato alcuni vincoli di esproprio per alcune aree e/o immobili destinati dal Piano Particolareggiato a percorsi pedonali o servizi pubblici, in alcuni casi perché le mutate condizioni fanno sì che detti servizi risultino superflui, come nel caso dei parcheggi pubblici previsti su di un area a verde



in via Carlo Cattaneo dove è già stata realizzata un'area parcheggi a pochi metri di distanza, inoltre è stato ridefinito il perimetro del Centro Storico così come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati, conservando le aree escluse, quali aree di salvaguardia allo stesso ed ha determinato una variante urbanistica in ragione dell'incremento delle superfici a destinazione residenziale e turistico residenziale presenti nel territorio, finalizzando quindi il Piano non solo al recupero, alla salvaguardia ed alla valorizzazione del Centro Storico, ma anche al contenimento del consumo di suolo ed all'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili.

In effetti, conformandosi al DRAG, il Piano, pur discendendo dalle norme nazionali (DM 1444/68) e regionali (LR 56/80), cerca di "spingersi oltre", di andare al di là di quelle che sono le rigide regole urbanistiche codificate ed elencate puntando essenzialmente alla riqualificazione dell'esistente ed allo sviluppo sostenibile. Questo tanto più, che volendo applicare i metodi tradizionali di calcolo del fabbisogno, si arriverebbe a valori negativi, in termini di fabbisogno abitativo aggiunto, non riuscendo però a registrare e a dare risposta alle nuove e vecchie domande espresse dalla comunità, in termini di qualità, efficienza e differenziazione delle prestazioni della città.

Anticamente le città, o comunque gli spazi urbani, gli attuali Centri Storici, nel loro formarsi hanno edificato architetture proporzionate dando largo spazio alla "visione", al piacere degli occhi, alla contemplazione della bellezza dell'arte

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

..... questo portava a considerare gli spazi aperti, i coni ottici, le prospettive, il belvedere e i giochi visivi, in cui l'architettura ed il suo spazio si rivalutavano a vicenda.

In questa scena non dovevano essere inseriti "elementi di disturbo" alla contemplazione del bello, vi era **l'idea del buon gusto**, dove la piazza, la strada, o comunque lo spazio esterno diventavano continuazione degli spazi interni delle abitazioni, dei palazzi.

Un rispetto dunque, ed un valore morale e sociale dell'architettura e dell'urbanistica ormai perso e che deve essere recuperato e non solo per il centro storico.

Il Buon Gusto creava poi il piacere di sostare in questi luoghi facendo nascere i posti di aggregazione e di ritrovo con i negozi che seguivano di pari passo, **cercando di non disturbare** quello che era il motivo originario che attirava eventuali clienti, **la bellezza del luogo**.

Con il "progredire" molto di quello che era considerato "buon gusto" è venuto a perdersi, mentre i progettisti e gli urbanisti si sono rifugiati in severe regole nate e sviluppatesi dopo l'industrializzazione. Regole a volte molto rigide che, conducono spesso ad uniformare il costruito, o, peggio ancora, a congelarlo, privando il cittadino della libertà di adeguare convenientemente spazi privati altrimenti non abitabili, di completare quinte stradali manifestamente incomplete....

E' ferma convinzione della sottoscritta che la salvaguardia dell'immagine storica di una città non può rinunciare alla possibilità di impiegare elementi ed oggetti prodotti dalla nuova progettazione, e questo anche in considerazione che la funzione attuale degli edifici necessita della presenza di una serie di oggetti che ormai ne sono diventati parte integrante, impianti elettrici, citofoni, videocitofoni, insegne pubblicitarie, gas metano, acquedotto, sono solo alcuni degli elementi ormai indispensabili al "vivere quotidiano". Elementi che comunque pervadono non solo gli edifici in sè, ma anche i fronti stradali, le strade, le piazze, i luoghi pubblici.

Perciò, il Piano, pur mettendo al **primo posto la conservazione degli elementi e degli oggetti originari esistenti**, da attuarsi secondo metodologie del restauro conservativo, in quanto comunque sono questi elementi che caratterizzano l'immagine della città, lascia spazio anche alla possibilità di una progettazione volta al ripristino, ed all'integrazione di nuovi elementi, siano essi

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

oggetti e/o strutture, purché siano impiegate forme, materiali e tecnologie esecutive della tradizione, perché questo, in alcuni casi può coniugarsi convenientemente con l'immagine della scena urbana consolidata.

Queste considerazioni, che possono in un primo momento sembrare inconciliabili con il desiderio e la volontà del “recupero” e della “valorizzazione” e, soprattutto della “salvaguardia” del Centro Storico, portano a valutare la reale necessità di creare il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Presicce come un “**Piano-Processo**” cioè a dire un metodo di pianificazione urbanistica, secondo cui, fissati come elementi invariati gli obiettivi da raggiungere, si studiano e si confrontano le migliori “combinazioni” di interventi sul territorio, che si ritengono idonei a conseguirli.

Stimando i possibili effetti di ogni intervento (sopraelevazioni, ampliamenti, restauro conservativo, ecc.), si agisce quindi sul dosaggio, la sequenza o la natura degli altri interventi, in modo da assicurare costantemente la raggiungibilità degli obiettivi prefissati, in un **continuo processo di aggiustaggio degli interventi stessi** alla mutevole situazione o alle mutevoli esigenze di programmazione.

Per questo motivo nella Normativa del Piano è previsto l'allargamento delle competenze dell'Ufficio Tecnico del settore Urbanistico, creando un **Ufficio per il Centro Storico**, in grado di valutare, alla stessa stregua delle Commissioni D'Ornato ottocentesche, se la nuova progettazione sia in grado di stratificarsi nella realtà storica e se sia possibile, previa attenta valutazione, la deroga alle indicazioni contenute nella seconda parte della Normativa stessa.

Gli obiettivi da raggiungere sono molteplici e di differente natura, primo fra tutti il Recupero, la valorizzazione e la rivitalizzazione del Centro Storico, attraverso la rigenerazione dei suoi edifici e la sistemazione di spazi pubblici, strade, piazze, ecc. senza però trascurare elementi di particolare interesse che potrebbero portare alla modifica della città secondo le esigenze di coloro i quali sono i suoi fruitori, ovvero i suoi abitanti .....

Partendo da tutte queste considerazioni è stata redatta la variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Presicce seguendo più fasi interdisciplinari, che si sono sviluppate nella:

- Redazione della presente relazione illustrativa;
- Analisi storica;

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

- Schedatura di tutti gli edifici del Centro Storico con indicate le prescrizioni relative ad eventuali interventi;
- Abaco degli interventi e degli elementi;
- Normativa e modulistica.

E' opportuno sottolineare che la presente, pur ponendosi quale parziale variante dei precedenti strumenti urbanistici, P.R.G. e P.P.C.S., non è avulsa dagli stessi, ma piuttosto complementare e integrativa. In particolare si è fatto riferimento agli per l'analisi storica, per l'individuazione degli edifici già sottoposti o da sottoporre a vincolo, per le condizioni abitative, ecc...

Si precisa infine che l'abaco grafico - fotografico degli interventi ammissibili, non è da considerarsi un vero e proprio abaco di ricerca, ma è un elemento di supporto all'elaborazione del Piano e, nel frattempo, serve da base per la realizzazione dei progetti di restauro, i quali dovranno attenersi a quelle che sono le prescrizioni, per ogni singolo elemento, descritte nello stesso e nelle norme di attuazione della presente variante.

*Forse stiamo avvicinandoci a un momento di crisi della vita urbana, e Le città invisibili sono un sogno che nasce dal cuore delle città invivibili.*

*Italo Calvino, Le Città Invisibili, Arnoldo Mondadori Editore, Milano, 1993*

---

## **L'URBANISTICA E IL CENTRO STORICO DI PRESICCE**

Individuare il Centro Storico significa individuare il nucleo centrale urbano che, per caratteristiche architettoniche tipologiche e morfologiche, costituisce una “unità culturale”. Questo non vuol dire che il Centro Storico è semplicemente un insieme di edifici e monumenti, ma un unico monumento da conservare e restituire nella sua totalità e complessità, ed è proprio per questo che nasce la necessità di individuare e perimetrare quella che è la parte più antica della città è che rappresenta, appunto, una “unità culturale”, un “monumento” da conservare e tramandare alle future generazioni.

La città di Presicce vede le prime definizioni urbanistiche a partire dal 1970 quando fu redatto il primo Programma di Fabbricazione, ad opera dell'arch. B. Paolo Torsello. Con tale Programma, seguendo la logica dettata dalla legislazione vigente, veniva diviso il territorio comunale in zone territoriali omogenee, individuando il centro antico per il quale fu prevista la conservazione ed il restauro sia del tessuto urbano che di quello edilizio. Il suddetto Programma fu seguito da due varianti nel 1974 sempre ad opera dello stesso architetto e nel 1983 ad opera dell'arch. Salvatore Lia. Successivamente la stesura del vigente P.R.G., ad opera dagli architetti G. De Querquis, C. Cazzato, S. Lia, A. Negro e dall'ing. C. Giugno. Tale Piano fu approvato definitivamente con Delibera della Giunta Regionale n. 847 del 10.03.1997, e individuava, come prescritto dalle normative nazionali e regionali, alcune aree per le quali redigere adeguati Piani Particolareggiati e/o Piani di Recupero. Questo ha condotto quindi naturalmente alla stesura del successivo Piano Particolareggiato per il Centro Storico, redatto dagli architetti S. Lia, A. Negro, R. Quaranta e dall'ing. C. Giugno e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 9 del 20.03.2003.

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

Ma, allo scopo, è ovvio chiedersi: quali sono state le linee direttrici che hanno portato all'attuale delimitazione? Quali sono le caratteristiche urbanistiche ed edilizie storiche della città? Quali da tutelare e valorizzare?

Ora, se è vero che le origini del nucleo urbano di Presicce non sono ben chiare e che pertanto vi sono diverse ipotesi che fanno risalire la sua formazione dal IV secolo (cfr. relazione al P.R.G.) al X secolo (cfr. P.P.C.S. di Presicce), è pur vero che vi sono degli elementi storici importanti da considerare, che formano delle costanti nelle varie ipotesi sia della sua nascita, che della sua prima evoluzione.

In effetti analizzando gli scritti, storici e meno storici, sulla nascita ed evoluzione di Presicce, si evincono senza dubbio i seguenti punti fissi:

1. La scomparsa di vicini casali quali Pozzo Mauro e Pompignano;
2. La formazione avvenuta a causa di un lungo periodo di siccità che ha portato gli abitanti di casali vicini a trasferirsi nella zona, per la ricerca di terreni ricchi di acqua;
3. L'esistenza del castello con il fossato e di altre opere difensive (Torri);
4. L'esistenza di due Conventi: il convento dei Padri Riformati e quello dei Frati Carmelitani;
5. essere stato considerato un rifugio per le genti dei Casali vicini devastati e distrutti dalle incursioni ad opera dei Turchi, dei Saraceni e del Brigantaggio.

Questo tuttavia non esclude la presenza di nuclei urbani precedenti il X secolo, come in effetti testimoniano alcuni ritrovamenti effettuati durante i lavori nella chiesa annessa al Convento dei Padri Riformati.

E' chiaro che l'anno Mille costituisce, qui come altrove, un importante punto nella storia dell'urbanistica, in quanto solo allora si è verificata, nella chiarezza degli schemi e nella evidenza planimetrica, la tipica urbanistica medievale ormai sicura nelle sue diverse manifestazioni. Precisa e chiara nelle variazioni dei tempi tanto, nelle città di impianto romano ed in quelle spontanee, quanto in quelle create.

In ogni caso Presicce, nel primo periodo del medioevo, che ha come sfondo storico la decadenza dell'Impero Romano con la disgregazione e la dissoluzione della coesione creata dalla Repubblica e dall'Impero, la formazione degli stati barbarici ed il feudalesimo, era ai suoi esordi o, in ogni caso si andava formando seguendo uno schema che si sviluppava attorno al castello normanno.

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

Indubbiamente notevole importanza dovette rivestire sia la presenza dei Normanni, con le loro fortificazioni e la loro organizzazione feudale, sia la presenza dei monaci Basiliiani che incentivarono le trasformazioni dell'economia agricola e della vita culturale e religiosa dell'intera comunità.

Il secondo periodo, che si può far iniziare con l'XI secolo con il dissolvimento della società feudale, in cui, in ogni paese d'Europa la riorganizzazione civile comincia a permeare ogni elemento di vita politica e sociale, promuovendo il risveglio dell'economia, è caratterizzato dalla notevole attività edilizia ed urbana manifestatasi nella formazione spontanea di altri nuclei urbani successivamente inglobati.

Tuttavia, a ben guardare la viabilità storica della città viene subito da pensare che la stessa abbia conservato l'orientamento tipico delle città etrusche e poi romane con il decumano, individuabile dalla strada di congiunzione tra Acquarica ed il Convento dei Padri Riformati, orientato da levante ad occidente, ed il cardo, individuabile nella strada di collegamento che attraverso Piazza del Popolo e via Pozzelle si dilunga sino all'incrocio tra Uxentum, Pozzo Mauro e Veretum.

In effetti le città romane, continuarono ad offrire i loro schemi fissi, che certamente influenzarono la tipologia ortogonale del Medioevo, anche se le due maglie, romana e medievale, non hanno in comune se non dei rapporti e dei valori geometrici in quanto i mezzi ed i fini dell'impianto non potevano non esser differenti nel campo di due civiltà completamente diverse.

Tuttavia il nucleo urbano ha subito, nel corso dei secoli, notevoli e pesanti trasformazioni che hanno visto la scomparsa del fossato ed il prosciugamento delle paludi a sud del castello, e la trasformazione, iniziata ad opera dei Gonzaga nel XIV secolo, dello stesso castello in casa gentilizia; la realizzazione di innumerevoli frantoi ipogei rimasti in funzione fino al XIX secolo; la scomparsa della "porta" in Vico S. Giorgio; l'edificazione, nel '500 di Casa turrita, appartenuta alla famiglia Vozza, poi Balsamo, di Palazzo Pepe (Soronzi), di Palazzo Cara, di Casa Tonti, ecc.

All'inizio del sec. XIX, con i condizionamenti dati dalla rivoluzione industriale e tecnologica, dal problema sociale, si delinea l'urbanistica contemporanea. Lo sviluppo urbanistico di Presicce, ha assunto proporzioni maggiori, in modo centrifugo rispetto a Piazza del Popolo, con il polo formato dal

Castello e dai tortuosi vicoli San Giorgio, Crudili, Luce (Contea), Corciuli, Strozzolo, Cesi.

In questo periodo sono realizzate importanti strade di collegamento tra cui l'attuale via Roma (1852), la Presicce- Alessano (1873) la Presicce-Specchia (1878), ma anche strade interne quali via Matteotti (via Case Nuove), vico Nuovo e Vignali.

Agli inizi del XX secolo (anni '30), con la demolizione della Casa Torre, fu effettuata l'apertura del largo Matrice (Piazzetta Villani), realizzando via del Mare. Negli stessi anni furono anche realizzati e/o ristrutturati diversi palazzi, alcuni dei quali sui resti di vecchie strutture (*Palazzo Villani (1935) in via M. Arditi, Palazzo Arditi (1924) in Corso Italia, numerosi altri palazzi ed edifici minori su Corso Italia, via Eugenio Arditi, Via Roma, ma anche la Cappella Confraternita di San Luigi (1938), il Cinema Villani ed il Cinema arena ormai distrutto*).

Quanto detto fino ad ora è un importante punto di inizio, ma non può costituire, da solo, la base per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

In effetti, bisogna, a questo punto, individuare quali e quanti sono gli aspetti urbanistici, edilizi e ambientali da considerare, quali quelli da valorizzare, qual è insomma, l'aspetto caratterizzante la città di Presicce.

La massiccia edificazione avvenuta agli inizi del XX secolo con la realizzazione dei numerosi palazzi prima detti, lascia poco spazio ad altri edifici. In tutto il Centro Storico rimangono infatti, pochi edifici del XVIII secolo, e rare costruzioni dei secoli precedenti.

In altre parole l'aspetto della città di Presicce che oggi maggiormente colpisce il passante non è la città medievale, che rimane tutt'ora presente e leggibile soprattutto nell'impianto urbanistico ed in alcune tipologie abitative di



Piano

**Casa Torre "tagliata" per la realizzazione di via del Mare**

ispirazione islamica. Stretti percorsi senza uscita con abitazioni raggruppate in spazi interni (corti) che lasciano intravedere all'esterno solo l'ingresso della corte.

Allo stato attuale il passante viene colpito dall'edificazione che parte dalla fine del '600 e si espande, modificandosi e sovrapponendosi, nei secoli successivi, con palazzi nobiliari ancora radicati al sistema feudatario.

Via M. Arditì ne è un classico esempio. Riportata e documentata come tra le più antiche vie della città, è pervasa da palazzi sorti, appunto, tra il XVII ed il XX secolo, sovrapponendosi gli uni agli altri: Palazzo Seracca e le annesse scuderie (XVII-XVIII sec), l'attuale Palazzo Rollo, già Villani (XVII sec. poi ampliata nel XIX-XX sec), il Cinema Villani (XX sec.), Palazzo Villani (completamente ristrutturato agli inizi del XX secolo, inglobando antiche costruzioni, tra cui una cappella ed il primo edificio scolastico della città), Palazzo Colella. Rimangono quindi solo poche costruzioni da aggiungere, costruzioni antecedenti quale Palazzo Donno (XVI sec), e Palazzo Cesi (XVI sec.), i quali comunque risultano manomessi e modificati, Palazzo Arditì con la chiesetta posta frontalmente alla strada. L'edilizia minore risulta quasi inesistente, alcune abitazioni demolite e ricostruite per allargare l'asse viario, si possono considerare in contrasto con la restante parte dell'edificazione.

Pertanto si può concludere che la scena urbana oggi visibile mette in evidenza due città completamente differenti ed entrambe ugualmente degne di salvaguardia e di valorizzazione:

- **la città medievale**, riconoscibile in molti tracciati viari, con la predilezione delle linee curve, con l'importanza attribuita al nucleo centrale, ma anche e soprattutto, nelle piccole stradine quali vico S. Giorgio, via Crudili, rione Corciuli, via Contea, ecc.
- **la città che si è andata consolidando e modificando tra il XVI ed il XX secolo**, riconoscibile in via M. Arditì, Piazzetta Villani, Corso Italia, ecc.

Due facce della stessa moneta..... ma una moneta non si può dividere a seconda delle sue facce, così come il Centro Storico non si può scindere in vari elementi, esso deve essere trattato come un tutt'uno, un unico monumento che si erge forte ed austero a ricordare e raccontare la storia della città. Ed è proprio per questo che la presente variante ha ridefinito il "Centro Storico" escludendo alcune piccole parti marginali, che per le loro caratteristiche ed il loro periodo di costruzione non possono definirsi "storiche", ma, in alcuni casi, nate dalla

distruzione di parti storiche ed in contrasto con ciò che è l'edificazione "storica" della città.

Non si possono cancellare altre tracce del passato, ma bisogna riconoscerle, farle conoscere e valorizzarle.

L'intervento pertanto può solo condurre alla salvaguardia di quelle che sono le peculiari caratteristiche delle "due città", due parti della stessa mela, senza mai privilegiare l'una rispetto all'altra.

L'Obiettivo di recuperare, valorizzare e rivitalizzare il Centro Storico lo si raggiunge solo se si riesce, anche se nella comprensione di quelle che sono oggi le nuove esigenze del vivere quotidiano, a salvaguardare la Storia di Presicce, già notevolmente compromessa da ricostruzioni su antichi fabbricati, sventramenti, ristrutturazioni, nuove costruzioni.

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

*“Il legame tra persona e città comporta che tutti siano dovunque cittadini alla medesima maniera e tutti i nuclei abitati siano sotto questo profilo delle città equivalenti”*

*Marco Romano, L'estetica della città europea, Einaudi Editore, Torino, 1993*

---

## **MOTIVAZIONI E SCOPI DELLA VARIANTE AL P.P. del Centro Storico**

*“... una città deve offrire agli abitanti sicurezza e, insieme, felicità. Tale obiettivo è realizzabile solo se la costruzione della città non è considerata semplicemente una questione di tecnica, ma anche un problema d'arte nel senso più preciso e nobile del termine.”* (Camillo Sitte, l'arte di costruire le città, editoriale Jaca Book, sesta ristampa, Milano, 1994, pag.20)

In effetti, è logico ed anche giusto asserire che la città non è solo un freddo schema di strade e di piazze od un gioco ed un equilibrio di spazi, ma anche la conseguenza di determinanti di ordine storico, giuridico, economico, religioso e sociale e che qualunque valutazione che prescindendo da queste determinanti non può essere valida per sé stessa.

Fino all'emanazione delle ultime leggi, la progettazione della “Pianificazione Urbanistica” è stata concepita come una semplice divisione del territorio in zone territoriali omogenee, identificate esclusivamente in base alla funzione ed al grado di completamento dell'edificato, ed alle quali venivano poi attribuite norme ed indici.

*“L'edificio, ridotto alla sua “naturalità” economica, entra in rapporto con la città solo mediante una legge astratta, il regolamento edilizio, che ne definisce i limiti di compatibilità con l'intorno. E' in ciò il carattere proprio e ad un tempo di crisi della trasformazione borghese perché la libertà di edificazione è di fatto sudditanza alla legge economica.”* (Alessandro Zippo, Il Monumento, la città rapporto tra restauro e urbanistica, Congedo Editore, Galatina, 1991, pagg.16-17)

A partire dagli anni '80 del XX secolo, si è cercato di superare quelli che si sono rilevati essere i limiti della suddetta strumentazione.

Attraverso l'attribuzione delle norme e degli indici prima detti, si creava una rigidità previsionale del piano, inoltre, si attribuiva un medesimo valore normativo alla totalità delle previsioni di assetto, senza considerare la scarsa capacità di controllo sulle reali possibilità di realizzazione delle stesse; ma

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

questo non è certo l'unica barriera della strumentazione urbanistica tutto sommato, ancora vigente. C'è da considerare, infatti, anche la decadenza dei vincoli urbanistici, soprattutto in considerazione della crescente difficoltà dei Comuni di disporre delle risorse finanziarie per dare attuazione alle previsioni di matrice pubblica e *“l'irrinunciabile necessità di perseguire la sostenibilità (ambientale, sociale, economica) dello sviluppo”* (D.R.A.G. – Indirizzi, Criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto dei piani urbanistici generali, parte, I)

Tutto questo ha portato, in tempi relativamente recenti, a cercare nuove metodologie e regolamentazioni per sviluppare un processo di pianificazione più attento, sia alla valorizzazione delle risorse storiche, ambientali e territoriali esistenti, che alla reale fattibilità dell'opera progettata, tendendo ad un maggiore scambio e ad una maggiore integrazione tra il pubblico ed il privato.

La presente Variante, nata per le numerose difficoltà pratiche riscontrate durante l'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, si pone anche quale variante parziale al P.R.G. vigente, ai sensi, come già precedentemente specificato, dell'art. 21 della L. R. n. 56 del 1980, ed all'art. 20 della L. R. n. 20 del 2001 e si conforma al **Documento Regionale di Assetto Generale** (D.R.A.G.), così come previsto al comma 4 art. 20 della L. R. 27 luglio 2001, n. 20.

In effetti, essa, pur partendo dalle analisi e dagli studi precedentemente svolti, per la redazione degli strumenti urbanistici vigenti, adeguati alla L. R. 31 maggio 1980 n. 56, cerca di superare quelli che sono stati considerati dei veri e propri limiti non solo del Piano in questione, ma di tutti i “vecchi piani”. Limiti, più avanti meglio specificati, che di fatto, ne hanno impedito la corretta e completa realizzazione sia per il recupero di antichi fabbricati, spesso non fattibile in quanto in contrasto con alcune norme dello stesso piano, sia per la realizzazione di tutte quelle che sono le previsioni per le attrezzature pubbliche, previste in base ad una logica meramente quantitativa, secondo le disposizioni del DM 1444/68, ma non realizzabili per mancanza di accordi e/o di fondi per gli espropri, le acquisizioni o i recuperi.

Le linee guida, pertanto, seguono l'idea di predisporre un piano conferendogli una maggiore flessibilità e adattabilità sia nelle previsioni di trasformazione che di programmazione, non prescindendo dal cercare di capire quella che è l'essenza del processo urbanistico a Presicce, così da riuscire a cogliere quei rapporti spaziali e quei valori ambientali esistenti nel Centro

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

Storico, senza i quali, edifici e monumenti non riuscirebbero ad esprimere la propria validità architettonica.

Questa nuova visione ha portato alla considerazione ed alla rivisitazione di alcune norme previste, peraltro, dal PRG di Presicce, il quale, applica, appunto, la mera divisione del territorio comunale in zone, individuando e perimetrando un Centro Storico con una serie di interventi ed acquisizioni da parte Comunale, mai realizzati. Inoltre l'edificazione risulta suddivisa, come previsto dalla legislazione vigente, in ulteriori sottozone:

Zona A/1 - Edificazione di particolare valore storico, artistico, ambientale. In questa zona sono ammesse esclusivamente operazioni di risanamento conservativo e l'eliminazione delle superfetazioni non congruenti. Detti interventi saranno effettuati con i criteri del restauro. Sono vietati gli aumenti volumetrici.

Zona A/2 -Edificazione di modesto valore architettonico, su impianto urbanistico di rilevante interesse tipologico.

- a) conservazione e ripristino degli elementi esterni nel loro insieme (pareti, coperture accessi, finestre, pavimentazioni viarie) e delle caratteristiche tipologiche e strutturali;
- b) eliminazione degli elementi estranei presenti come superfetazioni, infissi ecc.
- c) sono consentite limitate modificazioni dell'impianto distributivo interno per dotare gli spazi abitativi di tutti i servizi igienici e tecnologici necessari; senza aumenti volumetrici.

Zona A/3 - Edificazione di modesto valore architettonico con interventi incorporati aventi valore di documento.

Sono consentiti gli interventi di cui ai punti a) b) e c) della zona A2. Non potrà essere autorizzato nessun intervento che non preveda il restauro degli elementi avere valore di documento.

Zona A/5 -Edificazione in contrasto con l'ambiente e con i caratteri tipologici dell'insieme urbano.

Sono consentite possibilità di demolizione. I nuovi interventi conseguenti dovranno prevedere l'adeguamento all'ambiente circostante, sia per l'inserimento plano-volumetrico che per l'aspetto costruttivo ed architettonico, previo parere vincolante della Soprintendenza ai monumenti da acquisire a cura del proprietario prima dell'esame della C. E. C. Sono vietati gli aumenti volumetrici che non riconsiderino

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

l'adeguamento stilistico architettonico dell'intero edificio in contrasto. L'altezza del nuovo edificio da progettare non dovrà superare quella degli edifici adiacenti.

In caso di altezze diverse, prevale quella inferiore. Lo stesso vale per il numero dei piani di prospetto. Il p.p. potrà modificare questo criterio, precisandolo ulteriormente.

Sarà consentito il rapporto di copertura massimo del lotto di pertinenza pari al 75%.

Il nuovo progetto dovrà essere corredato da uno studio di ambientamento che documenti lo stato di fatto in scala 1/200 dei fronti stradali, sia nel lato in cui è collocato l'intervento che su quello prospiciente, per tutto lo sviluppo della strada su cui insiste l'intervento. (art. 32 P.R.G. – Presicce redatto dagli architetti Gabriella De Querquis, Corrado Cazzato, Salvatore Lia e ing. Carmelo Giugno)

Norme applicate su “sottozone” recepite poi dal Piano Particolareggiato per il Centro Storico il quale, a sua volta, le ha ulteriormente irrigidite.

Questo ha trascinato a numerose difficoltà pratiche in quanto spesso, pur nel rispetto di quelle che sono le norme pianificatorie vigenti, non si riesce a realizzare un adeguato, se non impossibile, recupero.



Si è arrivati, quindi, a riflettere su alcuni aspetti fondamentali e sugli obiettivi ed i risultati cui giungere attraverso la strumentazione urbanistica in questione. Primo tra tutti, il recupero degli edifici e, di conseguenza, la rivitalizzazione del Centro Storico, la sua salvaguardia e la sua valorizzazione, ma anche il “risparmio di suolo” per scopi edilizi.

Obiettivi e risultati di difficile ma possibile attuazione, che non sarebbero raggiungibili

senza poter intervenire sugli edifici esistenti ed in stato di abbandono. Obiettivi non raggiungibili senza un adeguata flessibilità del Piano, il quale valutando e controllando di volta in volta con estrema oggettività i vari interventi sugli edifici, dopo un accurato rilievo metrico, grafico e fotografico, senza farsi condizionare

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

da quelle che sono le mere regolamentazioni e strumentazioni con confini di zone e perimetrazioni varie che, nel caso di un centro storico, risultano quasi sempre incomplete ed approssimative.

Il Nuovo Piano, pertanto, pur nel rispetto e con l'obiettivo di recuperare, valorizzare e soprattutto salvaguardare il Centro Storico della città, con le sue regole, le sue proporzioni ed i suoi cambiamenti, consentirà un'applicazione dei principi e delle regole in modo tale da predisporre i nuovi interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle infrastrutture con metodo più razionale e mirati ad un recupero sempre più consono sia alle esigenze crescenti dell'utenza che al contenimento della spesa per la realizzazione degli spazi pubblici. La precedente strumentazione urbanistica, infatti, ferrea e rigida nelle sue regole, come prima accennato, pur avendo contribuito al miglioramento di alcuni aspetti quale la pavimentazione degli spazi pubblici di tutto il Centro Storico con la predisposizione di sottoservizi atti alla rimozione di fili ed impianti attualmente posti lungo le facciate degli edifici, ha ancora numerosi "punti in sospeso", previsioni non ancora attuate, "ingarbugliati nodi" da sciogliere, quali l'acquisizione al Patrimonio Pubblico di alcuni Palazzi storici da destinare ad attività culturali o a passaggi pedonali coperti, la realizzazione di parcheggi, spazi pubblici, percorsi pedonali, ma anche il completamento delle opere già realizzate prima dette.

Inoltre, la rigidità delle regole, non permette l'utilizzo di molte costruzioni, tra le quali quelle costituite da un unico vano posto al primo piano, accessibili da una scala, prospettante su strada o su cortile comune. Detti vani pur essendo completamente indipendenti, non trovano un adeguato utilizzo in quanto privi di qualsiasi servizio o annesso, e la semplice costruzione di un servizio igienico e di una centrale termica, non permette il loro sostanziale recupero; o ancora, quelli che, pur essendo di un unico proprietario, sono tra loro divisi da uno spazio aperto, così che di fatto, non potendo "ampliare" le costruzioni, non è possibile renderli abitabili, o comunque, ricavarne un unico appartamento più grande e funzionale, anche quando tale intervento non danneggerebbe la tipologia attuale della costruzione e non sarebbe visibile da nessuno spazio pubblico.

In altri casi, le previste distanze dai confini retrostanti, non permettono neanche l'inserimento di un adeguato ed indispensabile servizio igienico, di una centrale termica o semplicemente la copertura di un vano scala (unici interventi

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

previsti in ampliamento e solo per alcune tipologie di costruzioni). In altre parole alcuni interventi previsti quali possibili ed indispensabili in pratica non possono trovare accoglimento in quanto vanno a “cozzare” con quelle che sono le “rigide e fredde regole di piano”.

Vi è inoltre un'individuazione di “edifici da demolire senza ricostruzione”, riportati nella tavola n. 14 del Piano Particolareggiato, classificati A6 e definiti in contrasto con l'ambiente da demolire senza ricostruzione.

Da un'analisi dettagliata a mezzo verifica in loco, si è riscontrato che non tutti gli edifici indicati nelle tavole di piano presentano tali caratteristiche evidenziando, al contrario, aspetti tipologici rilevanti nel contesto storico dell'impianto originario e che pertanto, individuati negli elaborati grafici allegati, vanno valutati e conservati quali testimonianze storiche: trattasi di piccole costruzioni rurali che lasciano presupporre l'utilizzo agricolo del territorio, su cui sorgono.

Questo ha portato alla considerazione di valutare, caso per caso, previa documentazione fotografica dello stato dei luoghi e sopralluogo da parte della Commissione per il Centro Storico e/o dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'opportunità o meno di demolire, ricostruire o mantenere i manufatti esistenti quale testimonianza storica.

Infine vi sono elementi mai o poco considerati. Sono questi i nuovi elementi aggiunti e resi, con il passare degli anni, ormai indispensabili alla vita quotidiana. Campanelli, citofoni, cassette postali, ma anche insegne, condizionatori, pannelli solari, impianti fotovoltaici, delimitazioni di spazi con l'aggiunta di “tendaggi parasole”, ecc.



Molto spesso questi elementi risultano talmente invadenti la Scena Urbana da diventare i “Punti focali” della Scena stessa.

Ecco, è allora che la città scompare, che le strade e gli spazi pubblici sembrano assumere una diversa forma e la storia stessa della città sembra scomparire dietro una logica consumistica e speculativa.

Spariscono le proporzioni così come sparisce la contemplazione della bellezza dell’arte, i coni ottici, le prospettive, tanto care all’urbanistica medievale. L’architettura ed il suo spazio anziché rivalutarsi a vicenda si combattono e si ostacolano ...

Gli elementi di disturbo prendono il sopravvento e l’idea del buon gusto svanisce insieme a tutto il resto. Il considerare lo spazio pubblico quale prolungamento della propria abitazione spesso viene frainteso nel considerare lo spazio pubblico quale luogo per poggiarci ingombranti vasi da fiori per evitare il parcheggio di automezzi.

Dov’è finito il rispetto ed il valore morale e sociale dell’architettura e dell’urbanistica medievale? E dov’è finito il Buon Gusto che creava poi il piacere di sostare nelle strade e negli spazi pubblici facendo nascere i posti di aggregazione e di ritrovo?

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

Sono questi i valori da riscoprire e da rivalutare. Valori che il Piano si pone come obiettivo da raggiungere non solo attraverso le sue norme, ma anche e soprattutto attraverso il suo evolversi e il suo modificarsi, adattandosi e collaborando alle esigenze della città e dei cittadini.

La conservazione e la riqualificazione degli spazi urbani, soprattutto pubblici, rappresentano uno dei percorsi da seguire correttamente per arrivare gradualmente ad una corretta percezione “estetica” dei manufatti e conseguentemente ad una sua ben precisa rivalorizzazione.

*“...Cercare e saper riconoscere chi e che cosa, in mezzo all'inferno, non è inferno, e farlo durare, e dargli spazio ”*

*Italo Calvino, Le Città Invisibili, Arnoldo Mondadori Editore, Milano, 1993*

---

## **FORMAZIONE ED ELEMENTI DI ANALISI URBANISTICA ED EDILIZIA DEL PIANO**

Come già precedentemente detto e sottolineato, l'adeguamento in questione, ha ridefinito il perimetro del Centro Storico così come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati, conservando le aree escluse, quali aree di salvaguardia allo stesso ed ha determinato una variante urbanistica sia in ragione dell'incremento delle superfici a destinazione residenziale e turistico residenziale presenti nel territorio, che per il diverso intendere quelle che sono le acquisizioni o gli espropri da effettuare per la realizzazione di strutture pubbliche.

Pertanto, la presente, viene a configurarsi quale variante ad uno strumento comunale di pianificazione urbanistica adeguato alla L. R. 31 maggio 1980, n. 56, e segue le indicazioni dettate al comma 4 dell'art. 20 della L. R. n. 20/2001, conformandosi al **Documento Regionale di Assetto Generale (D.R.A.G.)**, approvato definitivamente dalla Regione Puglia nel mese di agosto 2007, così come previsto nel medesimo articolo.

Il Piano Particolareggiato, introdotto dalla Legge 17 agosto 1942 n. 1150 è stato poi regolamentato dagli art. 19-20 e 21 della L. R. 31 maggio 1980 n.56 e successivamente dall'art.20 della L. R. 27 luglio 2001 n. 20.

Nella stesura della Variante il punto di partenza sono state le analisi e gli studi già effettuati per la redazione dei precedenti strumenti urbanistici; analisi, alle quali si è aggiunto un esame preliminare che ha approfondito:

1. lo “stato realizzativo” in cui si trovano gli attuali strumenti urbanistici;
2. lo stato delle risorse del territorio e delle modificazioni;
3. la sostenibilità ambientale e sociale.

In effetti la pianificazione in genere, sia con le precedenti leggi urbanistiche che con le attuali, si avvale proprio di questi strumenti (analisi, piani, norme) i quali, se fondati su una conoscenza profonda e interrelati fra loro, permettono di tutelare l'esistente e programmare le trasformazioni nel segno del progressivo

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

miglioramento della qualità della vita. Questo tuttavia, non è sufficiente se non accompagnato da un'attenta analisi e flessibilità sulle reali potenzialità pubbliche e private per la realizzazione di quelle che sono le previsioni di piano.

Queste ultime si possono dividere in base alla loro priorità ed essenzialità per il raggiungimento degli obiettivi proposti.

Allo stato attuale molte delle previsioni dell'attuale Piano Particolareggiato per il Centro Storico sono ancora inattese, sia per difficoltà pratiche causate dal numero dei proprietari cui appartengono alcuni edifici da destinare ad attività culturali, sia per le difficoltà oggettive da parte delle Amministrazioni Comunali che si sono susseguite, di reperire le necessarie risorse finanziarie atte all'acquisto ed al recupero degli immobili in questione. E' tale il caso di Palazzo Soronzi, del Cinema Villani, delle costruzioni e degli spazi da destinare a verde pubblico, a percorsi pedonali o a parcheggi, come il caso dell'area posta ad angolo tra via Carlo Cattaneo e via Vittorio Veneto, ma anche della "casa Turrita" (Torre di S. Vincenzo), la quale tuttavia è stata inserita nelle previsioni del Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie, e pertanto in via di definizione.

Tra gli interventi già effettuati invece si possono elencare quelli riguardanti il consolidamento del centro storico che ha riguardato oltre alla ri-pavimentazione di tutto il nucleo antico, anche la dotazione della città di gas metano, di rete fognante e di adeguati sottoservizi per l'eliminazione dei fili elettrici, telefonici ed impianti che attualmente invadono le facciate degli edifici.

Questo ha fatto sì che la presente variante non si occupasse di tali servizi, ma rivolgesse la sua attenzione principale a quelle che sono, allo stato attuale, le problematiche più sentite dai cittadini rispetto all'edilizia del Centro Storico e alle norme ad esso associate.

Per questo si è provveduto ad una nuova valutazione del "costruito", riconsiderando sia l'altezza degli edifici, che la loro destinazione d'uso ed il loro degrado. Aggiungendo, poi, un'attenta analisi su quelli che sono gli elementi di particolare interesse ed i complementi di arredo presenti sul territorio. Si tratta di una serie di elementi decorativi, religiosi, civili, quali colonne angolari, edicole votive, pile, pozzi, targhe commemorative, ecc. sparse nel Centro Storico, nelle corti e sulle facciate degli edifici e che testimoniano un modo di vita ed uno spirito religioso, forse scomparso o dimenticato.

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettività alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

Elementi mai o poco valutati, ma che un tempo venivano considerati come fondamentali al vivere quotidiano. La stessa colonna angolare, vista oggi semplicemente quale elemento decorativo poteva evidenziare la presenza di un edificio pubblico. La pila, il pozzo, le corti, sono tutti elementi di una testimonianza storica e civile, un modo di vivere e di socializzare, e pertanto, diventano “monumenti” essi stessi, certo non nel senso letterario del termine ma pezzi di storia di vita: quando le case erano piene di povertà, ricche di niente; case dove c’era appena il necessario o forse neanche quello, ma erano solari e accoglienti; si affacciavano su grandi cortili dove risuonavano allegre le voci dei bambini. Case ampliate con l’aggiunta di una stanza, due stanze, tre stanze nel momento in cui cresceva la famiglia ed occorreva ricavare qualche spazio nuovo.

Monumenti di una civiltà e di una socializzazione sicuramente diversa da quella di oggi dove ciascuno si chiude nella propria abitazione e si perde nei meandri delle “nuove tecnologie”.

Considerazioni che hanno portato ad esaminare le costruzioni valutandole non solo per la loro dotazione di servizi igienici, elettrici, ecc, ma in base a dei precisi Valori quali:

- Valore **ambientale**: ovvero il valore di un edificio, di un manufatto, di un insieme di edifici, di un tessuto urbano quando – benché intrinsecamente privo di valore storico od architettonico – che risulti idoneo a testimoniare un particolare modello di civiltà, oppure un caratteristico modo di vivere o di produrre;
- Valore **architettonico**: quello di un edificio che possiede particolari od elementi architettonici vincolati ai sensi della legge 1089/1939 (facciata, portali, cortile, ecc.);
- Valore **monumentale**: si ha quando il valore ambientale assume livelli di particolarità ed eccezionalità, per forma od età;
- Valore **storico**: è quel valore di un edificio vincolato ai sensi della legge n.1089/1939 e successive integrazioni e modificazioni ed opportunamente segnalato.

Questa nuova valutazione ha predisposto a considerare, o meglio, a riconsiderare sia quello che è l'effettivo "Centro Storico", escludendo alcuni edifici posti al margine dello stesso e che per loro natura sono avulsi dal contesto storico, sia gli interventi ammessi o meno sugli edifici o parti di essi.

Per **Valorizzazione** si intende *"l'insieme degli interventi che tendono a promuovere lo sviluppo economico di un territorio, mediante l'uso coordinato e programmato delle sue risorse naturali ed umane"* (Guido Colombo, Dizionario di urbanistica, Pirola Editore, Milano, 1984). Risulta, pertanto, naturale considerare e valutare tutte quelle che sono le risorse del territorio e, quindi della città storica, quelle umane e quelle finanziarie, necessarie alla realizzazione delle previsioni stesse.

Dall'indagine a suo tempo svolta dai progettisti del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Presicce, si evince che *"le abitazioni che risultano in misura maggiore non occupate sono quelle composte da n. 2 vani, mentre gli alloggi che risultano maggiormente occupati sono quelli composti da n. 4 vani"* (P.P.C.S. di Presicce redatto a cura degli arch. Salvatore Lia, Agostino Negro, Roberto Quaranta e ing. Carmelo Giugno). Questo porta a considerare l'eventuale possibilità di poter in qualche modo dare l'opportunità di adeguare quel tipo di abitazioni, altrimenti inutilizzate, aumentando il numero dei vani per le piccole abitazioni e consentendo, entro limiti ben definiti, un piccolo aumento delle superfici abitabili attraverso l'aggiunta di vani cucina, oltre che di servizi igienici e centrali termiche.

Tuttavia bisogna considerare che *"La scena urbana può essere letta come un insieme di elementi aggregati composti principalmente da:*

- *piani verticali (facciate degli edifici ed elementi di corredo delle facciate)*
- *elementi ed oggetti di arredo urbano, compresi gli elementi tecnologici ed il verde;*
- *piani orizzontali (pavimentazioni delle strade, delle piazze e degli spazi privati visibili dalla pubblica via).*

*..... Il recupero va visto non solo settorialmente, ma anche e soprattutto in termini di contestualità.*

*Infatti, i singoli manufatti architettonici, come del resto i singoli particolari architettonici, decorativi, tecnologici e d'arredo, devono necessariamente essere messi in relazione con l'isolato, la via, il quartiere, in una parola con l'intero ambiente naturale limitrofo."* (Città di Nardò (LE), Piano del Colore, redatto dagli architetti Giorgio Forti, D. Giancarlo De Pascalis, Giuseppe Matarrese e dagli ingg. Mario Colomba e Giuseppe Cordella, Nardò 2001).

Questi aspetti essenziali della scena urbana del territorio costruito, considerati negli ultimi tempi come parte integrante dell'urbanistica e dell'architettura, se valutati adeguatamente riescono ad impedire, come succedeva fino a poco fa, possibili interventi, il più delle volte casuali, che hanno portato spesso alla distruzione di importanti testimonianze storico-artistiche.

“L’evolversi” del piano esecutivo, introdotto con le nuove normative in materia, con l’ampia flessibilità, fissati come elementi invariati gli obiettivi da raggiungere, cioè a dire il recupero, la valorizzazione e la rivitalizzazione del centro storico, studiando e confrontando, attraverso l’ufficio per il Centro Storico, gli interventi proposti e/o realizzati permetterà di agire, ove opportuno, con eventuali aggiustamenti in modo da assicurare costantemente la raggiungibilità degli obiettivi prefissati.

Nella Normativa del Piano, pertanto, è previsto l’allargamento delle competenze dell’Ufficio Tecnico del settore Urbanistico, creando un **Ufficio per il Centro Storico**, in grado di valutare, se la nuova progettazione sia in grado di stratificarsi nella realtà storica e se sia possibile, previa attenta valutazione, la deroga alle indicazioni contenute nella seconda parte della Normativa stessa.

*“... Una descrizione di Zaira quale è oggi dovrebbe contenere tutto il passato di Zaira. Ma la città non dice il suo passato, lo contiene come le linee d'una mano, scritto negli spigoli delle vie, nelle griglie delle finestre, negli scorrimenti delle scale, nelle antenne dei parafulmini, nelle aste delle bandiere, ogni segmento rigato a sua volta di graffi, seghettature, intagli, svirgole.”*

*Italo Calvino, Le Città Invisibili, Arnoldo Mondadori Editore, Milano, 1993*

---

## **LA VARIANTE AL P.P. del Centro Storico**

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 20.03.2003, in conformità alla L. R. 31 maggio 1980 n. 56, ed in ottemperanza a quanto stabilito nella normativa del P.R.G., è stato approvato il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Presicce.

Attraverso tale strumento attuativo, sono state modificate e/o irrigidite alcune norme già presenti nel Piano Regolatore Generale. Irrigidimento che ha portato, come già precedentemente accennato, a difficoltà pratiche nella sua attuazione.

L. R. 20/2001 introduce *“Una pianificazione radicalmente diversa da quella dei vecchi piani regolatori, rivelatisi non solo incapaci di tutelare efficacemente il territorio ma anche di fornire tempestive e adeguate risposte alle istanze economiche e sociali.”* (nota del 31 agosto 2007, dell'assessore all'assetto del territorio, Angela Barbanente, che commenta l'entrata in vigore del Drag)

Un'innovazione che permette *“di riequilibrare un rapporto sbilanciato che vede la cultura della norma e del formale adempimento prevalere eccessivamente su quella della conoscenza dei valori del territorio e della operatività”* (nota del 31 agosto 2007, dell'assessore all'assetto del territorio, Angela Barbanente, che commenta l'entrata in vigore del Drag) portando ad un governo del territorio *“essenziale”*, ossia che si limita a definire obiettivi, principi e procedure, promuovere una pianificazione urbanistica fondata sulla costruzione di sensibilità e consapevolezza riguardo ai valori del territorio e delle risorse ambientali, paesaggistiche ed insediative che lo compongono.

Vi sono inoltre importanti modifiche nella formazione stessa del Piano, in quanto sono state introdotte, quali componenti importanti per la realizzazione dello stesso, la partecipazione sociale, la collaborazione istituzionale, la

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

perequazione urbanistica per aumentare la dotazione di servizi, compresa la residenza sociale.

La presente variante si pone quale parziale variante al P.R.G., si conforma al **Documento Regionale di Assetto Generale (D.R.A.G.)**, così come previsto al comma 4 art. 20 della L. R. 27 luglio 2001, n. 20 e segue le disposizioni, nazionali e regionali, vigenti in materia.

Tuttavia la stessa, pur cercando di superare i “limiti” del precedente Piano Particolareggiato per il Centro Storico, si pone come complementare allo stesso nel momento in cui non va a modificare quelle che sono le proposte, molte delle quali già realizzate o in fase di realizzazione, delle infrastrutture: rete idrica, fognante, gas metano, pavimentazione degli spazi pubblici .....

Da questo avvio la variante va oltre .... suscettibile di variazioni, si pone alcuni obiettivi da raggiungere tra cui quello di rendere il Centro Storico di Presicce, un Centro Storico bello e funzionante al tempo stesso, una casa collettiva, dove la città stessa accompagna i suoi visitatori, residenti o meno, alla lettura della sua storia, recuperando vecchi immobili che, in tal modo contribuiranno non solo alla rivitalizzazione del contesto urbano storico, ma anche al risparmio di “suolo edificatorio”.

Allora ecco che volendo partire dalla vecchia strumentazione urbanistica, sentite le esigenze locali e ponendosi cinque anni (coincidente con l'arco temporale di validità dei vincoli) quale arco temporale di validità, o comunque fino alla redazione e successiva approvazione del nuovo strumento urbanistico (PUG) si può dire che le modifiche sostanziali riguardano:

Le modifiche sostanzialmente riguardano:

1. l'individuazione del contesto urbano storico, non coincidente con l'area individuata dalla strumentazione vigente quale Zona “A”, tanto più che la stessa non coincide, così come già ampiamente specificato in premessa (pagg.4 e 5) neanche con quanto definito in origine quale “Centro Storico” ovvero *“nucleo centrale urbano che, per caratteristiche architettoniche tipologiche e morfologiche, costituisce una ‘unità culturale’. Si può parlare di Centro Storico quando del nucleo fanno parte edifici (o loro parti) che hanno effettivamente valore storico, nel senso tradizionalmente attribuito a tale aggettivo.”* (Guido Colombo, *Dizionario di Urbanistica*, Pirola Editore, Milano 1984, pag.44). Si tratta di una piccola area caratterizzata da strutture edificate a partire dalla seconda metà del XX secolo in

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

poi, pertanto prive di qualsiasi interesse storico, artistico e/o architettonico, e che torneranno con la presente ad essere normate quali zona "B1";

2. l'esclusione di alcuni percorsi pedonali da realizzare in special modo in corrispondenza di quella che è la parte maggiormente interessata da percorsi di ispirazione islamica;
3. l'esclusione di alcune aree ed edifici da acquisire al patrimonio comunale per la realizzazione di spazi verdi e attività socio culturali;
4. l'incremento di superfici residenziali dato dalla possibilità, per gli edifici individuati negli elaborati grafici allegati, di poter edificare al primo piano completando la quinta prospettiva stradale;
5. l'incremento di superfici residenziali dato dalla maggior possibilità di adeguare le strutture esistenti attraverso l'adeguamento di strutture esistenti che potranno ora dotarsi dei necessari ambienti di servizio quali cucina, bagno, centrale termica, scala di collegamento coperta.

Tuttavia si ribadisce la suscettibilità di modifica del Piano. Esso infatti, attraverso il sistema di monitoraggio, cioè a dire attraverso l'osservazione costante e sistematica, supportata da adeguati indicatori, valuta gli effetti del piano e degli eventuali scostamenti dai risultati, può essere ridefinito, eventualmente, sia nei contenuti che nei modi di attuazione al fine di migliorarne le prestazioni. ( cfr. DRAG Regione Puglia agosto 2007 – appendice V)

Esaminando le previsioni dei precedenti strumenti urbanistici e valutando le problematiche ad esse correlati si è provveduto ad una nuova definizione delle stesse:

**1. EDIFICI DA DESTINARE AD ATTIVITA' SOCIO CULTURALI, ATTIVITA' RICETTIVE, ALBERGHIERE E DI RISTORO.** Si tratta essenzialmente di tre edifici e precisamente:

- **Palazzo Soronzi**. La costruzione, nata come palazzo nobiliare e successivamente trasformata in casa a corte con la frammentazione della proprietà, è attualmente abitata da diverse famiglie. Pur essendo necessario vincolare e salvaguardare l'edificio, la frammentazione e la presenza delle abitazioni rendono l'acquisizione e, di conseguenza, la successiva trasformazione in attività socio

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

culturali, attività ricettive, alberghiere e di ristoro, di difficile realizzazione. Inoltre ci sarebbe il rischio di modificare, cancellando ulteriormente pezzi di storia, parti dell'edificio. Pertanto si ritiene opportuno non ricorrere all'acquisizione del suddetto palazzo, proponendolo a vincolo e valutando solo successivamente un eventuale altro intervento.

- **Cinema Villani.** Nato negli anni trenta - quaranta del XX secolo, è il "simbolo del progresso" di Presicce. In funzione fino agli anni ottanta, ha, allo stato attuale, alcuni problemi statici nella copertura e necessita di adeguamenti strutturali e funzionali, oltre all'applicazione delle normative antincendio. La proprietà risulta ancora indivisa tra gli eredi Villani. Ricercati più volte degli accordi mai avvenuti, la struttura rimane chiusa e posta in vendita. Considerando che al livello Comunale non vi è una struttura per attività teatrali e/o cinematografiche, e che il recupero di strutture atte allo scopo sono soggette a finanziamenti regionali, si potrebbe valutare la possibilità di acquisizione e recupero. Oltretutto la struttura rientra in quelle individuate quali sale cinematografiche di interesse storico, nella Direttiva del Ministro dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del 26 agosto 2014.
- **Casa Turrita.** Inserita nel Programma Integrato di Riqualificazione Urbana della città di Presicce, è al momento l'unico immobile con reali possibilità di acquisizione e recupero da parte Comunale.

2. **VERDE PUBBLICO.** Sono spazi attualmente destinati a giardini privati o campi coltivati. In particolar modo:

- Giardino Casa Turrita ed aree adiacenti. Le aree sono state inserite nelle previsioni del Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie (PIRP) al vaglio degli Uffici Regionali competenti, pertanto se ne prevede l'acquisizione ed il loro riutilizzo;

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

- Spazi liberi annessi al Cinema Villani e giardino adiacente. Sono giardini non accessibili da vie e/o spazi pubblici. La loro fruizione era prevista a mezzo acquisizione di un edificio e la sua “apertura” a mezzo demolizione di due pareti, creando un varco di accesso;
- Giardino Villani in via M. Arditì.

3. **PERCORSI E SPAZI PEDONALI** si tratta di percorsi pedonali previsti, non ancora realizzati, alcuni dei quali prevedono la demolizione di pareti di antiche stanze, stalle, frantoi, ecc. con copertura a volta. Più precisamente:

- via M. Arditì;
- rione “Corciuli”;
- percorso di collegamento tra via Crudili e via Giulio Cesare;
- percorso di collegamento tra via Crudili e via E. Arditì;
- percorso di collegamento tra vico S. Giorgio ed il giardino di Casa Turrita.

4. **EDILIZIA RESIDENZIALE.** E’ questa la categoria maggiormente contrastata e contestata dai privati. E’, tra l’altro una categoria talmente ampia e complessa con numerose sfaccettature, che bisogna necessariamente suddividerla in sottocategorie per poterla esaminare nel miglior modo possibile:

- Sopraelevazioni con continuità prospettica;
- Costruzioni in ampliamento;
- Ricostruzioni fabbricati crollati e/o rimossi (da effettuarsi su “elementi certi”);
- Distanze dai confini retrostanti;
- Demolizioni senza ricostruzione;
- Aggiunta e/o rimozione di porticati;
- Recupero di facciate;
- Regolamentazione spazi prospicienti servizi pubblici e/o di uso pubblico;

- Regolamentazione per l'installazione di impianti tecnologici (condizionatori, citofoni, pannelli solari, impianti fotovoltaici, ecc.).

Il Piano prende quindi forma, oltre che con gli **elaborati progettuali**, anche attraverso la presente **relazione**, e attraverso una **schedatura** di quelli che sono gli edifici attualmente presenti nel Centro Storico, con indicazione dei dati catastali, dello stato di fatto e degli interventi ammissibili.

Inoltre, un **abaco degli interventi e degli elementi** costituirà una guida per il restauro. Esso illustra, infatti oltre ad alcuni elementi caratterizzanti l'edilizia del contesto urbano storico di Presicce, anche una serie di esperienze operative del restauro e del recupero e non ha sicuramente la pretesa di comprendere tutte le fasi operative del restauro, delineando rigidamente ogni singola procedura, ma piuttosto vuole essere un punto di riferimento per l'impostazione di un nuovo approccio metodologico alle operazioni di restauro, che necessariamente devono privilegiare il recupero della cultura materiale, che per secoli ha orientato qualsiasi intervento architettonico nella città storico.

Infine **la normativa** è da intendersi come la risultante di tutte le fasi interdisciplinari precedentemente illustrate, ed è stata realizzata, avendo come criterio guida l'individuazione di ciò che non si deve fare, se si vuole valorizzare l'immagine storica di Presicce, mentre si è cercato, di fornire solo indicazioni generali su cosa si deve fare, per lasciare libero spazio alla professionalità dei progettisti e soprattutto dell'Ufficio Tecnico, settore urbanistica, perché possa assomigliare sempre di più alle Commissioni D'Ornato ottocentesche, il cui compito dovrebbe soddisfare essenzialmente il controllo, per così dire estetico, dell'ambiente costruito.

Consigli per l'attuazione del Piano?

- Approntare un archivio per il Centro Storico.
- Istituire un contributo per il restauro di facciata, in modo da poter iniziare in tempi brevi, il restauro dei piani verticali della città.
- Istituire un contributo per favorire la nascita di corsi di qualificazione professionale di maestranze che possano operare in modo corretto nel Centro Storico.

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*



*“ Chiunque ha saputo gustare in pieno la bellezza d'una antica città non potrà negare tanto facilmente la forte influenza dell'ambiente sulla sensibilità degli uomini. ”*

*Camillo Sitte, L'arte di costruire le città, Editoriale Jaca Book, Milano, 1980*

---

## CONCLUSIONI

In conclusione si può solo dire che questo viaggio, iniziato come un sogno, un magnifico sogno per realizzare una città, anzi La CITTA', con i suoi vicoli, i suoi palazzi, i suoi giardini, la sua storia, prosegue attraverso il tempo individuando i punti critici e quelli forti modificando gli eventi in modo tale che tutti i cittadini si sentano “ a casa propria”.

Utopia? Forse, ma a volte i sogni si possono anche realizzare!!!

Certo serve una collaborazione ed uno spirito civico, forse al momento un po' offuscato, ma se si guarda in ognuno dei cittadini Presiccesi esso è vivo e non aspetta che di essere risvegliato... LA CITTA' E' DEI CITTADINI, pertanto sono loro, con i loro bisogni, le loro necessità, il loro rispetto, ma soprattutto il loro rispetto e la loro forza che sarà possibile realizzare questo “sogno”, un magnifico sogno collettivo, dove ognuno ritrovi il proprio posto e la propria dimensione, la propria storia.

Il vivere la città e soprattutto, Rispettare la città, con le sue caratteristiche, le sue peculiarità, la sua storia dovrebbe diventare, con il Piano, non un dovere, ma il piacere di ogni cittadino che si senta parte integrante di questa città.

Il “non disturbare” diventa, nella coscienza di tutti un valore che salvaguarda, non solo la città in quanto spazio fisico urbanizzato, ma anche la sua economia e il suo progresso migliorando la qualità della vita.

Presicce, giungo 2008

Arch. Giuseppina GRANDE MUSIO

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

*“E’ questo uno degli aspetti positivi della città, comunicare attraverso la suggestione e la memoria dei suoi spazi. La città diviene così casa collettiva, dove si è accompagnati dentro la narrazione della storia.*

*CREPET In un quartiere periferico anonimo si annida il paradosso della solitudine: non sei solo, ma ti senti solo. Invece, nella piazza del duomo di Pistoia magari sei solo, ma non hai la sensazione della solitudine: ti fa compagnia l’eco del bello, della storia. ”*

*(Mario Botta – Paolo Crepet, Dove abitano le emozioni, Giulio Einaudi Editore s.p.a, Torino 2007)*

---

## ELENCO ELABORATI GRAFICI

1. PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO ED INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI
2. ALTEZZA DEGLI EDIFICI
3. DESTINAZIONE D'USO DEGLI ISOLATI
4. TIPO E DEGRADO DEGLI EDIFICI
5. ELEMENTI DI PARTICOLARE INTERESSE E COMPLEMENTI DI ARREDO
6. PROGETTO – USO DEL SUOLO E DELL'EDIFICATO
7. PROGETTO – TIPI E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE
8. PROGETTO - AREE MINIME DI INTERVENTO “A. M. I.”
9. RAFFRONTO TRA IL VECCHI STRUMENTI URBANISTICI E LA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO.
10. TAVOLA SINOTTICA
11. PROSPETTI VIA FRACASSO
12. PROSPETTI VIA MATTEOTTI
13. PROSPETTI VIA C.BATTISTI
14. PROSPETTI VIA M. ARDITI
15. PROSPETTI VIA DEL MARE
16. PROSPETTI VIA A. GRAMSCI

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*

## ELENCO ALLEGATI

- a. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- b. SCHEDE DI RILEVAMENTO
- c. PIANO FINANZIARIO
- d. ABACO DEGLI INTERVENTI E DEGLI ELEMENTI
- e. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E MODULISTICA
- f. VERIFICA STANDARDS URBANISTICI
- g. CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI
- h. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE
- i. DVD

*Città di Presicce*

*Piano Particolareggiato Centro Storico*

*Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG*