

COMUNE DI PRESICCE - ACQUARICA
PROVINCIA DI LECCE

**RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
IN VARIANTE PUNTUALE
AL PRG VIGENTE DI PRESICCE**

RELAZIONE GENERALE

Progettista
Pianificatore Territoriale Diego Zecca

PREMESSA

Il sottoscritto Diego Zecca, in qualità di Pianificatore Territoriale, è stato incaricato con determinazione del Responsabile del IV settore edilizia – urbanistica – patrimonio - SUAP numero 1191 del 07-11-2025, proposta numero 132 a redigere una “riqualificazione urbanistica in variante puntuale” al PRG vigente del Comune di Presicce all'interno del comparto 9 a destinazione Z.T.O. F - attrezzature d'interesse generale –.

Di seguito l'oggetto della determinazione.

“ AFFIDAMENTO DIRETTO, AI SENSI DELL'ART. 50, C. 1, LETT. B) DEL D.LGS. N. 36/2023, IN FAVORE DELL' ARCH. DIEGO ZECCA PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE PUNTUALE AL PRG DELLA ZONA F9, CON VINCOLO DECADUTO, PREVIA TRATTATIVA DIRETTA CON RICHIESTA DI OFFERTA RDO SU PIATTAFORMA TELEMATICA "ACQUISTINRETEPA". CIG B8861685F1 “.

La riqualificazione urbanistica in variante puntuale al PRG vigente redatta senza alterare la struttura complessiva del PRG si basa sulle seguenti considerazioni:

“ in data 20/05/2003 perveniva al cessato Comune di Presicce istanza dei coniugi Alfarano-Ciardo, finalizzata al rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione, previa demolizione e successiva ricostruzione, di un edificio da adibire a civile abitazione, sito in Presicce, alla Via Marchese Arditì nn.70-72, censito al Foglio 5 del catasto urbano, particella n. 518 sub.1 e 2 e nel catasto terreni al foglio 5, particella 520 e 519 (tutte le unità sono confluite, in virtù di variazione introdotta nel NCEU in data 07/02/2003 nella particella n. 518 sub. 3);

con provvedimento del 08/07/2003 il cessato Comune di Presicce rilasciava il richiesto permesso di costruire;

con provvedimento del 22/06/2005 veniva disposto l'annullamento d'ufficio del titolo

abilitativo rilasciato dal Comune di Presicce;

con nota del 14/01/2010 i sigg. Alfarano-Ciardo formalizzavano istanza motivata con la quale domandano la rivalutazione dell'intera vicenda;

con determina n. 104 del 17/03/2010 del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Presicce, conferiva incarico all'Avv. Francesco Baldassarre per la redazione di un parere legale pro veritate in merito alla possibilità di assentire, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, l'istanza presentata dal sig. Alfarano Vincenzo;

con parere del 04/03/2010, l'Avv. Baldassarre deduceva che la domanda di nuovo permesso di costruire presentata dal sig. Alfarano non poteva essere assentita dal momento che l'intervento progettato deve essere qualificato come "nuova costruzione", e non come intervento di ristrutturazione edilizia, pertanto vietato in "zona bianca" ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001;

evidenziava altresì il legale che "l'interesse preminente che l'A.C. deve soddisfare è quello della riqualificazione urbanistica della zona F9, nell'interesse collettivo alla certezza del diritto e in quello del singolo circa le possibilità di adeguata e razionata utilizzazione della proprietà, di cui va ravvisata lesione risarcibile, alla stregua dei canoni di correttezza e buona fede";

in data 27/12/2012 i coniugi Alfarano-Ciardo convenivano in giudizio il cessato Comune di Presicce dinanzi al Tribunale civile di Lecce, formulando richiesta di risarcimento di danno morale ed economico patito a seguito del provvedimento di autotutela del 22/06/2005 a firma del Responsabile dell'UTC che disponeva l'annullamento del permesso di Costruire n. 33/2003;

il cessato Comune di Presicce si costituiva in giudizio a mezzo dell'Avv. Alessandro Distante, al fine di resistere alle avverse richieste risarcitorie;

con sentenza n. 2328/2015 il Tribunale di Lecce dichiarava il difetto di giurisdizione in favore del G.A., con condanna degli attori al pagamento delle spese di causa;

in data 04/12/2015 i coniugi Alfarano-Ciardo proponevano appello avverso la predetta decisione del Tribunale di Lecce;

con sentenza n. 604/2016 la Corte di Appello di Lecce dichiarava sussistente la giurisdizione del G.O.;

con atto del 09/11/2016 i sigg. Alfarano-Ciardo hanno riassunto il giudizio innanzi al Tribunale di Lecce;

nel corso del giudizio civile pendente, anche su invito del Giudice titolare della controversia, le parti hanno rappresentato concordemente l'opportunità di addivenire ad una soluzione bonaria della medesima attraverso una ridefinizione della zona F9 del PRG vigente“.

La proposta progettuale dell'allegata riqualificazione urbanistica in Variante Puntuale al PRG vigente discende sia da quanto sopra è stato chiaramente specificato sia perchè le aree delle particelle prospicienti su Via Borsellino rappresentano le stesse una continuità territoriale unitaria e sono limitrofe alle zone B e C.

A tale scopo è stata redatta la presente proposta progettuale di riqualificazione urbanistica in variante puntuale al PRG vigente.

COMPARTO OGGETTO DI RIDEFINIZIONE DELLA ZONA F9

Il comparto F9 è situato a sud dell'insediamento del Comune di Presicce ed è delimitato da Via Falcone, da Via Borsellino, da Via degli Angeli (Via di antica costruzione) e da Via da denominare provviste di infrastrutture.

L'area del Sub comparto 1 è integrata con l'edificato esistente e le strade che la delimitano la collegano facilmente con le attrezzature e servizi pubblici, la superstrada, la ferrovia, le fermate per gli autobus, i centri commerciali.

L'intero comparto è destinato dal PRG vigente a “Area da attrezzare per manifestazioni e spettacoli all'aperto – mercato settimanale”, attualmente con vincolo decaduto.

Il lotto edificato esistente nella parte mediana dell'originario comparto 9, ha di fatto diviso il comparto in tre parti, togliendo omogeneità e continuità pianificatoria all'intero comparto.

Questa particolare frammentazione del comparto ha portato a dividere l'originario comparto in due sub-comparti e più precisamente da un sub -comparto 1 nella parte superiore e da un sub-comparto 2 nella parte inferiore.

Il sub-comparto 1 risulta costituito da tre aree, una centrale elettrica, da Via Borsellino e da un tratto di Via degli Angeli; mentre il sub-comparto 2 risulta costituito da un lotto edificato, da due aree e da un tratto di Via degli Angeli.

L'area oggetto di intervento (sub-comparto 1) non risulta ricadere in area a basso-medio o alto rischio di inondazione (vedi stralcio PAI novembre 2024 – Tav. E/2).

Non risulta inoltre soggetta a vincoli del PPTR Puglia fatta eccezione di pochi metri quadrati ubicati ad angolo tra Via degli Angeli e Via Borsellino ricadenti nei “UCP Città Consolidata” in parte occupati già da una cabina Enel (vedi stralcio PPTR Puglia – Tav. E/1).

A tal proposito si precisa che le NTA del PPTR della Regione Puglia:

- All'Art. 76 (Definizioni degli ulteriori contesti riguardanti le componenti culturali e insediative), definisce "Città consolidata" (art 143, comma 1, lett. e, del Codice) come segue: Consistono in quella parte dei centri urbani che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento, come individuati nelle tavole della sezione 6.3.1.
- All'Art. 77 (Indirizzi per le componenti culturali e insediative), quel più che rileva in questa sede e per l'UCP "Città Consolidata" stabilisce che:
 - Gli interventi che interessano le componenti culturali e insediative devono tendere a:
 - a. assicurarne la conservazione e valorizzazione in quanto sistemi territoriali integrati, relazionati al territorio nella sua struttura storica definita dai processi di territorializzazione di lunga durata e ai caratteri identitari delle figure territoriali che lo compongono;
 - b. mantenerne leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate la stratificazione storica, anche attraverso la conservazione e valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica e della trama in cui quei beni hanno avuto origine e senso giungendo a noi come custodi della memoria identitaria dei luoghi e delle popolazioni che li hanno vissuti;
 - c. salvaguardare le zone di proprietà collettiva di uso civico al fine preminente di rispettarne l'integrità, la destinazione primaria e conservarne le attività silvo-pastorali;
 - d. garantirne una appropriata fruizione/utilizzazione, unitamente alla salvaguardia/ripristino del contesto in cui le componenti culturali e insediative sono inserite; e. promuovere la tutela e riqualificazione delle città consolidate con particolare riguardo al recupero della loro

percettibilità e accessibilità monumentale e alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso;

e. evidenziare e valorizzare i caratteri dei paesaggi rurali di interesse paesaggistico;

g. reinterpretare la complessità e la molteplicità dei paesaggi rurali di grande valore storico e identitario e ridefinirne le potenzialità idrauliche, ecologiche, paesaggistiche e produttive.

- All'Art. 78 Direttive per le componenti culturali e insediative comma 2, prevedono:

- Ai fini della promozione, tutela e riqualificazione delle città consolidate con particolare riguardo al recupero della loro percettibilità e accessibilità monumentale e alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, i Comuni, nei piani urbanistici, anche in coerenza con il Documento Regionale di Assetto Generale di cui all'art. 4 della L.R.27 luglio 2001, n. 20 "Norme generali di governo e uso del territorio":

- a. approfondiscono le conoscenze del sistema insediativo nella sua evoluzione e stratificazione storica al fine di precisarne il perimetro, individuarne le qualità da conservare e gli specifici problemi da affrontare per la tutela, riqualificazione e valorizzazione della città consolidata;

- b. stabiliscono disposizioni di salvaguardia e riqualificazione, in particolare vietando la modificazione dei caratteri che ne connotano la trama viaria ed edilizia e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica o culturale; garantendo la conservazione e valorizzazione di segni e tracce che testimoniano la stratificazione storica

dell'insediamento; valorizzando i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità e accessibilità monumentale, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali, skylines, belvedere ecc.), anche individuando aree buffer di salvaguardia; evitando cambiamenti delle destinazioni d'uso incoerenti con i caratteri identitari, morfologici e sociali e favorendo in particolare le destinazioni d'uso residenziali, artigianali, di commercio di vicinato e di ricettività turistica diffusa, anche al fine di assicurarne la rivitalizzazione e rifunzionalizzazione; non ammettendo, di norma, l'aumento delle volumetrie preesistenti nelle parti di città caratterizzate da elevata densità insediativa e non consentendo l'edificabilità, oltre che nelle aree di pertinenza dei complessi insediativi antichi, nelle aree e negli spazi rimasti liberi, qualora questi siano ritenuti idonei agli usi urbani o collettivi e concorrenti a migliorare la qualità del paesaggio urbano.; promuovendo l'eliminazione di opere, attività e funzioni in contrasto con i caratteri storici, architettonici e ambientali dei luoghi, o incentivi per il ripristino dei caratteri originari del contesto qualora fossero stati alterati o distrutti, cercando nel contempo di promuovere interventi atti a migliorarne la qualità insediativa e la sicurezza di chi vi abita e lavora.

Per tutto quanto sopra specificato, ed in considerazione che l'area risulta interessata per pochi mq. dall'UCP Citta Consolidata, e per altro in parte interessata da manufatti edilizi e nello specifico dalla cabina di trasformazione elettrica di proprietà della società E-Distribuzione s.p.a., l'intervento proposto risulta compatibile con le sopra citate norme del PPTR della Regione Puglia.

Il PRG vigente, come già innanzi riportato, prevedeva per l'intero comparto la

destinazione di area F9 (Area da attrezzare per manifestazioni e spettacoli all'aperto – mercato settimanale) mentre ad oggi l'edificazione realizzata nella parte mediana del comparto, come si evince dalla Tav. B, dividendo di fatto in tal modo il comparto in tre distinte aree, ha reso impossibile le previsioni originarie del PRG.

Inoltre tale area mediana, rappresentata da un lotto già edificato, non necessita di ulteriori piani attuativi in quanto già provvista delle urbanizzazioni richieste per l'edificazione.

La situazione fattuale che si è venuta a creare nel corso degli anni e quanto già detto in premessa rende fattibile la proposta progettuale di riqualificazione urbanistica in variante puntuale nel sub-comparto 1.

VARIANTE PUNTUALE

Occupa la parte superiore del comparto originario ed è delimitata da Via Borsellino, parte di Via degli Angeli e lotto edificato.

Catastalmente l'area insiste su tre fogli di mappa catastali e precisamente il Foglio 9, il Foglio 5 e il Foglio 6 come riportato nella Tav. B Stralcio dei fogli catastali con indicazione delle particelle e dell'area oggetto di variante puntuale.

Complessivamente l'area oggetto di riqualificazione urbanistica in variante puntuale ha una superficie territoriale di circa mq 5.842,00 (Ha 00.58.42) come si evince dalla Tav. C rilievo celerimetrico.

Le particelle interessate dalla variante puntuale sono: 509 – 508 – 995 – 518 – 899 – 504 – parte della Part.IIa 994 e parte della partita 5 categoria strada.

L'area del sub comparto 1 è stata indicata nella Tav. D con il simbolo 16 A in quanto su tale area è prevista la stessa zonizzazione con gli stessi indici e parametri dell'attiguo comparto 16 e conserva lo stesso retino a quadratini ognuno delle dimensioni di mm. 2x2.

Gli standard edilizi – verde pubblico e parcheggi - saranno reperiti all'interno dello stesso comparto 16 A escludendo la “monetizzazione” degli standard.

La proposta progettuale di riqualificazione urbanistica in Variante Puntuale al PRG vigente, oggetto della presente relazione, si rende opportuna realizzarla in quanto si ritiene costituisca un interesse collettivo.