



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

## Sommario

- Raggiugli circa i criteri e le motivazioni di carattere generale poste a base dell'impostazione e delle scelte progettuali del Piano Particolareggiato ..... 2
- Raffronto tra PRG – PPCS e la Variante proposta..... 4
- Modificazioni della perimetrazione degli immobili sottoposti al piano di recupero ..... 7
- Aree destinate all'interno della predetta perimetrazione già destinate a servizi nel PRG e/o nel pregresso PP necessitanti pertanto di puntuali ricognizioni dello stato di fatto fisico-giuridico degli immobili ed aree interessate..... 8
- Verifica Standards Urbanistici D.M. 2.4.1968 n. 1444 e raffronto con gli strumenti urbanistici vigenti ..... 11
- Verifica assoggettabilità a V.A.S. (D. Lgs. n. 152/2006)..... 16

*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*



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

## **Ragguagli circa i criteri e le motivazioni di carattere generale poste a base dell'impostazione e delle scelte progettuali del Piano Particolareggiato**

Il Comune di Presicce è dotato di una strumentazione urbanistica redatta seguendo i disposti della L.R. 56/80. Più precisamente ha un P.R.G., stilato ai sensi degli artt. 16 e 55, alla fine degli anni '80 del XX secolo ed un Piano Particolareggiato per il Centro Storico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 20.03.2003.

Il P.R.G., seguendo la logica del tempo presenta limiti dovuti alla rigida applicazione della divisione in zone e dell'applicazione di norme restrittive recepite ed ulteriormente irrigidite con l'attuazione del Piano Particolareggiato. Con quest'ultimo è stata ampliata la dotazione di servizi ed aree destinate a percorsi, spazi pubblici e/o socio-culturali senza tener conto del decremento della popolazione e delle caratteristiche urbanistiche e tipologiche dell'edificato. Una logica che a Presicce ha già avuto diverse applicazioni portando ad effettuare nel tessuto urbano alcuni sventramenti che lo hanno privato, per la quasi totalità, dei percorsi di ispirazione islamica.

Pertanto le motivazioni che hanno portato alla redazione della variante al P.R.G. unitamente al P.P.C.S. si possono riassumere nelle sotto elencate categorie:

1. **Urbanistico conservativa** al fine di limitare i "nuovi sventramenti" per la realizzazione di percorsi tra l'altro previsti molto vicini tra loro;
2. **tipologico conservativa.** Alcuni spazi destinati a servizi quali parcheggi e aree pubbliche prevedevano l'acquisizione e la successiva modifica di spazi verdi privati, alcuni dei quali in origine erano "orti" annessi agli edifici nobiliari con alcune casupole che venivano concesse ai braccianti che coltivavano detti spazi. Pertanto tra i pochi esempi di una tipologia edilizia in "via di estinzione" che al contrario andrebbe salvaguardata e valorizzata per quello che è e che rappresenta. Inoltre il Piano Particolareggiato vigente prevede la demolizione senza ricostruzione di alcuni edifici. Da sopralluoghi effettuati è emerso che alcuni di questi edifici sono piccole e caratteristiche costruzioni agricole in pietra e pertanto vanno anch'esse salvaguardate e valorizzate.
3. **Edilizia abitativa** le rigide norme che potrebbero funzionare nei casi di edifici di importanza storico artistica o urbanistica, in diversi casi sono estese anche ad edifici privi di importanza riducendo la loro funzionalità e di conseguenza il loro utilizzo.

*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*



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

La **metodologia utilizzata**, 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.

**I metodi tradizionali di calcolo per il fabbisogno di edilizia abitativa e di servizi porterebbero valori negativi**, non riuscendo però a registrare e a dare risposta alle nuove e vecchie domande espresse dalla comunità, in termini di qualità, di efficienza e di differenziazione delle prestazioni della città.

L’applicazione di severe regole, nate e sviluppatesi dopo l’industrializzazione, spesso conducono ad uniformare o a congelare il costruito, 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 e per questo meritano di essere adeguatamente “disciplinati”.

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**



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

**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, 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 prefissati** 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 .....

#### **Raffronto tra PRG – PPCS e la Variante proposta**

La variante è stata prevista in via "provvisoria" in attesa della nuova e più consona,



strumentazione urbanistica. E' chiaro infatti come il Comune di Presicce necessiti di una nuova disciplina che regoli lo sviluppo territoriale. Pertanto l'Amministrazione Comunale di Presicce, unitamente al limitrofo comune di Acquarica del Capo, sta provvedendo alle indagini ed agli atti preliminari.

Tuttavia in attesa che questo avvenga è stato ritenuto opportuno rivedere alcune delle norme che regolano lo sviluppo nel Centro Storico cercando di creare le necessarie risorse affinché lo stesso sia **rigenerato** e soprattutto **"rivisuto"**.

*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*



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

Le modifiche sostanziali che la presente variante apporta al P.R.G. ed al P.P.C.S. riguardano essenzialmente la modifica di alcune norme con l'intento di consentire interventi sul patrimonio



edilizio esistente e sulle infrastrutture che siano più razionali e mirate ad un recupero sempre più consono sia alle esigenze crescenti dell'utenza che al contenimento della spesa per la realizzazione degli spazi pubblici.

In particolare **in variante al P.R.G.** vi è la previsione del completamento di alcuni edifici e delle quinte prospettiche.



In alto: via del mare realizzata dopo gli anni trenta del XX secolo  
A sinistra: edificio su via Corso Italia;  
A destra: via Fracasso l'edificio chiaramente non ultimato. Risultano già realizzate per il primo piano, le imposte di volta, il balcone centrale e due finestre poste all'allineamento con quelli del piano terra.



Si tratta di edifici già individuati dai Piani esistenti, di modesto valore architettonico con impianto organizzativo autonomo, introdotti nell'impianto urbanistico storico. Per questi vi è la possibilità di fusione di due o più unità immobiliari e la sostituzione per motivi statici di strutture orizzontali realizzate con solai piani, tuttavia sono impediti **modifiche ai fronti prospicienti via pubblica.**

Il modesto parere della sottoscritta è che in primo luogo bisogna considerare il grado di pregio dell'immobile e la sua ubicazione. In molti casi si tratta di costruzioni di recente realizzazione su di un impianto urbanistico realizzato, a partire dagli anni trenta in poi, con sventramenti

*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*



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

sull'impianto originario (v. foto a lato e precedente), pertanto gli uni e gli altri privi di qualsiasi valore storico, artistico, urbanistico, ecc.

In alcuni casi, è evidente l'intento originario di perfezionamento della struttura, rimasta poi incompleta, così come è anche possibile vedere quinte stradali di recente realizzazione con un unico edificio a piano terra che invece di costituire un skyline armonico dà un senso di interruzione e di incompletezza all'insieme.

Pertanto su questi edifici, **la proposta anche in variante alle previsioni del PRG** che prevedeva il "congelamento" dell'edificazione, presume una sopraelevazione con un completamento delle quinte prospettiche.

Sia il P.R.G. che il P.P.C.S. attualmente vigenti consentono, come **ampliamento in aderenza**, la realizzazione di un vano scala che non superi i 9.00 metri quadrati di superficie coperta, solo per le costruzioni con strutture voltate in considerazione della non realizzabilità in altro modo di dette strutture.

Si è ritenuto estendere tale ampliamento anche a tutte quelle strutture per le quali, pur non avendo le "volte" non vi è la possibilità di realizzare detti vani all'interno dell'edificio, sia per esigenze abitative che distributive.

**Edifici da demolire senza ricostruzione.** La tavola 14 del Piano Particolareggiato, individua edifici,



*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*



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

classificati A6 con coloritura nera 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 anzi, aspetti tipologici rilevanti nel contesto storico dell'impianto originario.

Pertanto, per quanto su detto, si propone la conservazione di alcuni edifici e, in caso di demolizione, la dimostrazione fotografica dello stato dei luoghi e sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che valuterà caso per caso l'opportunità o meno di demolire o ricostruire.



Vico Matteotti : edifici identificati dal P.P.C.S. come costruzioni da demolire senza ricostruzione

### **Modificazioni della perimetrazione degli immobili sottoposti al piano di recupero**

La perimetrazione del Piano Particolareggiato vede al suo interno alcune parti classificate quali "zone B1" a salvaguardia della "zona A". Piccoli tratti sparsi che comunque lasciano all'interno della zona A e pertanto vincolati ad una normativa più restrittiva, alcuni edifici privi di qualsiasi rilievo, edificati con un solo piano

*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*



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

terra su strade dove l'interesse delle quinte prospettiche sono a due piani con caratteristiche, in alcuni casi, più rilevanti o uguali all'immobile in questione.

**Il caso è essenzialmente uno al confine con la zona B.** Questa condizione crea una disparità di trattamento tra i cittadini privando gli edifici di un eventuale sviluppo.



*Via della Repubblica angolo via Gramsci, in adiacenza con "l'apertura" effettuata per unire via della Repubblica con Marche  
l'immobile comprende l'intero isolato.*

**Aree destinate all'interno della predetta perimetrazione già destinate a servizi nel PRG e/o nel pregresso PP necessitanti pertanto di puntuali ricognizioni dello stato di fatto fisico-giuridico degli immobili ed aree interessate**

A partire dalla fine dell'ottocento il tessuto urbano di Presicce subisce numerosi sventramenti ed una "revisione" quasi generale dell'impianto urbano.

Numerosi sono già allo stato attuale i percorsi "aperti" nel centro storico attraverso la demolizione di edifici o di antiche strutture. Tale tendenza, è perdurata nel corso degli anni tanto da portare ad un incremento di detti interventi previsti con l'attuale P.P.C.S.

E' previsto infatti, **l'esproprio di alcune aree e manufatti per la realizzazione di percorsi pedonali** coperti e scoperti privando il centro urbano del suo caratteristico impianto di ispirazione islamica, caratterizzato dalla presenza di vicoli e corti.

Sono percorsi non previsti dal PRG ed inseriti dalle previsioni del PPCS.

*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*



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

Alcuni percorsi, come ad esempio quello sfociante in via Notar Dattilo, risultano essere sia molto vicini tra loro che a percorsi già esistenti da valorizzare (via A. Vespucci), e che pertanto risultano del tutto inutili.



*Vico Crudili - percorso cui era previsto l'apertura attraverso la demolizione delle pareti dell'edificio posto frontalmente (foto a lato) e la demolizione senza ricostruzione dell'edificio posto a destra per l'allargamento della strada.*



In alcuni casi, le aree da espropriare ricadono in zona “B” e pertanto l’esproprio o l’eventuale acquisizione risulterebbe molto oneroso a fronte di vantaggi più o meno trascurabili data la presenza di percorsi alternativi molto vicini (v. collegamento via Crudili con via Prampolini)

Il P.P.C.S. prevedeva inoltre anche un ampliamento di quelli che erano i servizi pubblici con **l’acquisizione di spazi verdi da destinare a parcheggi, piazze e spazi pubblici.**



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---



*Giardino cui era previsto l'esproprio per parcheggi, sia da PRG che da PPCS attualmente realizzati su di un'area limitrofa*

In via Carlo Cattaneo sia il PRG che il PPCS prevedevano l'esproprio per la realizzazione di parcheggi. Tuttavia i suddetti parcheggi sono stati realizzati in un'area posta nelle immediate vicinanze destinata dal PRG a "Ufficio Postale" il quale attualmente trova posto dalla parte opposta del centro storico; pertanto l'area, già oggetto di "disputa" tra proprietà e amministrazione con sentenza in favore della proprietà, può conservare la sua destinazione a "giardino" privato vincolato alla "non edificazione".

Un'ampia area era stata "impegnata" per la realizzazione di uno spazio pubblico con il collegamento tra la "città vecchia" e la "nuova" coincidente allo stato attuale con la caserma



dei carabinieri e due ampie aree a parcheggio.

*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*



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

Di fatto l'area suddetta rappresenta uno dei pochi esempi rimasti di "orto signorile". Cioè a dire un orto annesso all'edificio del proprietario terriero e dotato di piccole casupole per



l'alloggio dei braccianti che lo coltivavano.

Allo stato attuale non sembra venga dato molto valore né agli immobili in questione che rappresentano sicuramente una tipologia edilizia "più povera" rispetto agli edifici nobiliari adiacenti, che all'orto stesso, fatto coltivare dai suoi proprietari ora come allora. Questa considerazione, unitamente alla convinzione che anche detta area pubblica risulterebbe del tutto "inutile" allo scopo se non a privare l'agglomerato urbano, come in altri casi, di un pezzo della sua storia, a proporre a vincolo gli edifici prevedendo un piano di recupero per l'area intorno dove sono presenti altri edifici che in qualche modo, pur prive di aree libere, ricordano queste tipologie edilizie minori.

#### **Verifica Standards Urbanistici D.M. 2.4.1968 n. 1444 e raffronto con gli strumenti urbanistici vigenti**

Il Comune di Presicce, dotato di P.R.G. redatto ai sensi degli artt. 16 e 55 della L.R. n.56/80 alla fine degli anni '80 del XX secolo, è stato poi provvisto, di idoneo Piano Particolareggiato per il Centro Storico.

Entrambi gli strumenti urbanistici hanno naturalmente considerato e valutato l'analisi relativa al patrimonio edilizio esistente rapportandolo agli abitanti insediati e insediabili.

*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*



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditi, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

Il raffronto dei due strumenti dà una chiara ed esaustiva immagine di come il Comune di Presicce abbia avuto una “involuzione” nello sviluppo insediativo che lo ha portato ad una riduzione globale dei suoi abitanti con uno svuotamento, non solo delle antiche costruzioni poste nel Centro Storico, ma anche nelle restanti parti della città.

**L'estensione del centro storico di è di mq 106'817,19 sul quale si sviluppano superfici edificate pari a mq. 51'866,75 suddivisi in 1'301 vani, con una densità fondiaria pari a 3,80 mc./mq.**

**L'edificato ha una superficie di mq. 5'623,63 dedicati a spazi di interesse comune ed una popolazione residente pari a 337 abitanti.**

L'incremento di dette superfici e volumi previsti dalla Variante è essenzialmente rivolto, tranne alcuni casi specifici ben evidenziati negli elaborati di progetto, a dotare le costruzioni esistenti di adeguati servizi quali w.c., centrali termiche, scale di collegamento con i piani superiori, cucine.

In alcuni casi, prima accennati, è concessa la sopraelevazione, edifici rimasti evidentemente incompleti e che, con la loro presenza, donano all'insieme della quinta prospettiva un aspetto di “incompleto ed disorganico”, o edifici privi di qualsiasi valore storico, artistico.

L'insieme di dette “edificazioni” porta ad un incremento totale (tenendo conto quindi anche dei servizi) pari a mq. 21'046,55 i quali addizionati all'esistente porterebbero la superficie edificata pari a 72'913,30 di cui 5'623,63 destinati a spazi di interesse comune.

Il disposto del DM 1444/68 prevede una superficie di mq. 25 per abitante aumentando la stessa di mq. 5 per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse alla residenza (negozi prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

L'applicazione matematica di detto “conteggio” porterebbe a dei risultati inesatti sia perché nel centro storico sono ubicati importanti edifici pubblici quali la sede municipale, gli edifici religiosi, il museo, la biblioteca, locali conferenze, ecc. che per il reale numero di stanze presenti.

**Pertanto si è ritenuto opportuno prevedere un incremento di popolazione, così come fatto nei precedenti piani, considerando il numero dei vani presenti (1 vano per abitante) ipotizzando in tal modo un incremento di popolazione pari a 964 unità con un totale pari a 1301 abitanti insediabili.**



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

Se si tiene conto del decremento della popolazione degli ultimi quaranta anni che ha portato la popolazione a 1213 unità in meno risulta ovvio che la dotazione di servizi previsti in sede di P.R.G., che prevedeva per il 1999 una popolazione pari a 7060 abitanti, sono abbondantemente sufficienti a soddisfare le ulteriori eventuali richieste.

A maggior ragguaglio di quanto detto si riportano alcune tabelle dei due strumenti urbanistici le prime delle quali, riferite al P.R.G. fanno espresso riferimento a quelle che sono le dotazioni e le previsioni di servizi ed infrastrutture rapportandole a quelle che sono le prescrizioni dettate dal D.M. 1444/68.

Anno censimento	Popolazione residente	Totali famiglie	Età media	Variazione %
1901	3'809			+ 18,6
1911	4'210			+ 10,5
1921	4'436			+ 5,4
1931	5'028			+ 13,3
1936	5'265			+ 4,7
1951	5'912			+ 12,3
1961	6'461			+ 9,3
1971	<b>6'836</b>	1'758		+ 5,8
1981	6'556	1'981		- 4,10
1991	5'794			- 11,6
2001	5'629	2'218	44,7	- 2,8
<b>Dicembre 2010</b>	<b>5'623</b>			- 0,10

La verifica degli Standards urbanistici effettuata in fase di redazione del P.R.G. ipotizzava un incremento demografico pari a 1'328 abitanti calcolando la dotazione di servizi e spazi verdi in funzione di tale incremento.

La proiezione demografica venne supportata dal calcolo puramente matematico esaminando l'andamento della variazione della popolazione del periodo precedente il P.R.G., compreso tra il 1971 ed il 1983, in quanto, come specificato nella relazione allegata al Piano, *"un periodo più breve avrebbe falsificato la proiezione, considerando che l'effetto del dato dell'ultimo censimento (.....), avrebbe inciso troppo sul calcolo"*. Pertanto si tenne conto come popolazione



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

iniziale la popolazione del censimento 1971 pari a 6836 unità e la popolazione esistente al 31.12.1983 pari a 6934 unità calcolando:

1. Aumento medio annuo pari a  $R = 6934 - 6836 / 12 = 8,17$
2. Saggio di variazione percentuale  $r \% = 8,17 / 6836 = 0,12\%$
3. **Proiezione della popolazione al 1999  $P_n = 6934 (1 + 0,12 / 100)^{15} = 7060$  n.p. (+123 ab)**

I censimenti del 1981 ad oggi hanno portato ad una smentita di tali previsioni registrando un andamento negativo con un decremento della popolazione da 6836 a 5623 con un massimo negativo nel 1991 che ha registrato un decremento pari all'11,6%.

Lo stesso P.R.G. in base alle suddette considerazioni fa una **Verifica standards urbanistici**

Dotazioni minime da assicurare D.M. 2.4.1968 n.1444      per le zone A e B mq. 18/ab.  
per le zone C mq. 12/ab.

Abitanti insediati nel tessuto edificato al 1981 :      n. 6'486

Standards da assicurare:       $6486 * 18 = \text{mq. } 116'748$

Di cui

Mq. 4,5 \* 6486 = mq. 29'187      per attrezzature scolastiche  
Mq. 2,0 \* 6486 = mq. 12'972      per attrezzature di interesse comune  
Mq. 9,0 \* 6486 = mq. 58'374      spazi di verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport  
Mq. 2,5 \* 6486 = mq. 16'215      parcheggi pubblici

Abitanti da insediare in zona C:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) Previsioni di incremento demografico all'anno 1999n. | 7'814           |
| b) Abitanti attuali                                     | <u>n. 6'486</u> |

**Abitanti da insediare nelle zone di nuova espansione      n.      1'328**

Standards da assicurare in zona C:  $1'328 * 12 = 15'937$  mq.

Di cui, almeno  $1'328 * 4 \text{ mq.} = 5312$  per attrezzature scolastiche

Il dimensionamento quindi fu adeguato a tale incremento di popolazione.

In realtà già in fase di redazione del **Piano Particolareggiato del Centro Storico** fu evidente come tale incremento non ci sia stato, tanto da portare i redattori del Piano ad affermare, dopo aver considerato che il patrimonio edilizio dell'attuale nucleo antico risulta composto da n. 314 abitazioni con 1301 vani che:



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

*“l’attuale C.S. è caratterizzato da un consistente fenomeno d’abbandono, che si è accentuato con il passare degli anni”*

E che:

*“La tendenza, ..., è quella di abbandonare le abitazioni più piccole, in quanto il patrimonio edilizio non occupato è costituito da alloggi aventi una composizione media pari a 3,39 vani/alloggio, mentre tale indice, per il settore occupato, assume il valore di 4,74 vani/alloggio. Le abitazioni che risultano in misura maggiore non occupate sono quelle composte da n° 2 vani...”*

Se a questo si aggiunge che le famiglie maggiormente presenti sono famiglie composte da un o due componenti si ha una chiara lettura della decrescita demografica e dell’invecchiamento della popolazione che ad oggi risulta il terzo comune della provincia di Lecce per popolazione più anziana con un’età media pari circa 45 anni con una media di componenti per famiglia nel 2009 pari a 2,5.

E’ stato rilevato infine che le famiglie tendono ad occupare abitazioni sempre più grandi mentre decresce il numero dei componenti delle stesse.

Nel centro storico come nel resto dell’agglomerato urbano vi è pertanto la tendenza di edificare e/o ampliare gli immobili i quali, per essere “appetibili” devono necessariamente potersi adeguare, nel rispetto dell’esistente, alle nuove esigenze ed alle nuove tecnologie.

Valutando per il calcolo degli standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 una popolazione massima insediabile nel Centro Storico di 1301 abitanti (**n.1 vano /ab**) con un incremento rispetto all’attuale pari a 964 abitanti, viste le previsioni del P.R.G. che indicano standards calcolati per una popolazione pari a 7’060 abitanti risulta chiaro come sia allo stato attuale, che per diversi anni in avvenire, il centro urbano risulta avere servizi in misura sufficiente a soddisfare le reali necessità degli abitanti insediati o insediabili che siano.

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



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditi, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

### **Verifica assoggettabilità a V.A.S. (D. Lgs. n. 152/2006)**

Il disposto del titolo II, capo I, art. 7 comma 3 e 4 del D.Lgs n. 152/2006 sono soggetti a **Valutazione Ambientale Strategica** i piani ed i programmi aventi effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

La variante oggetto della presente pur ponendosi quale variante al Piano Regolatore Generale ed al Piano Particolareggiato per il Centro Storico del Comune di Presicce non presenta effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

Di fatto il progetto prevede una riduzione di servizi aggiunti in sede di P.P. riportando la situazione a quella prevista dal P.R.G. Inoltre le "nuove edificazioni" interessano esclusivamente immobili privi di valore culturale e pertanto non si ritiene che il Piano possa rientrare nelle disposizioni del comma 3 dell'art. 7 del succitato decreto.

Ad ogni buon conto si è ritenuto utile esaminare i seguenti criteri elencati nell'allegato II dello stesso decreto:

1. caratteristiche del piano tenendo conto dei seguenti elementi:
  - a. il piano si pone quale variante al P.R.G. ed al P.P.C.S. in quanto individua alcune aree da classificare quali zone "B1" piuttosto che "A" e nell'aggiunta di nuove volumetrie date per la sopraelevazione di alcuni edifici privi di valore storico architettonico e culturale ed elimina alcune aree previste a spazi pubblici conservandole quale verde privato. Tali aree sarebbero comunque state in eccesso rispetto al reale fabbisogno calcolato in base al disposto del DM 1444/68
  - b. Le NTA del piano prevedono un'integrazione di alcuni elementi innovativi quali il solare termico, la conservazione e protezione delle strutture voltate.
  - c. Gli interventi previsti sul tessuto urbanistico esistente, non creano problemi ambientali di alcun genere.
  - d. Il piano risulta infine irrilevante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.
2. caratteristiche degli effetti e delle aree che possano essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:



arch. Giuseppina Grande Musio  
Via M. Arditì, 26 – 73054 Presicce (LE)  
Tel. 0833-727046 cell.338-1604136 e-mail: [g.grande.musio@alice.it](mailto:g.grande.musio@alice.it)  
PEC: [giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.grandemusio@archiworldpec.it)

---

- a. il piano ha una durata di cinque anni durante i quali il Comune dovrà redigere il PUG.
  - b. Gli effetti attesi si possono conglobare in una nuova rivitalizzazione del centro storico, effetti che si spera possano accumularsi con quelli scaturenti dalla nuova strumentazione urbanistica e che portino il centro urbano a “nuova vita”.
  - c. Gli effetti scaturenti non possono arrecare alcun danno a persone o a cose, ma potranno avere un effetto positivo anche per i centri vicini.
3. Valore e vulnerabilità dell’area:
- a. Il piano prevede una conservazione del patrimonio storico culturale ed urbanistico dell’area interessata che si ritiene sufficientemente protetto da evitare la vulnerabilità dello stesso.
  - b. Inoltre non si prevede un utilizzo del suolo intensivo

Tutto quanto sopra valutato e considerato ed in stimando esigui gli interventi di cui trattasi porta a ritenere non necessaria l’assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto.

Arch. Giuseppina GRANDE MUSIO