



REGIONE BASILICATA

COMUNE DI POLICORO

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO "AMBITO POLICORO" *Fase di definizione del progetto*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTA INCARICATO:
Arch. Luigi ACITO
Studio Architetti Associati Matera

COLLABORATORI:
Ing. Giuliana MOREA
Ing. Alessandro DITTONI
Arch. Lorenzo M. CREANZA

DATA: Giugno 2015	AGGIORNAMENTI: Ottobre 2021 Marzo 2023	ARCHIVIO: 60U	SCALA:	ELABORATO A
----------------------	--	------------------	--------	----------------

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO “AMBITO POLICORO”

FASE DI DEFINIZIONE DEL PROGETTO

Relazione Illustrativa

00. Premessa

- La Giunta Regionale di Basilicata con Delibera n.6468 del 14/09/1992 e n. 7521 del 19/10/1992, ha delegato il Comune di Policoro a redigere il P.P.E. con specifiche considerazioni dei valori ambientali relativo all'ambito denominato “Policoro Lido”;
- Il Comune di Policoro ha incaricato l'arch. Davide Dioguardi per la redazione di detto Piano;
- Il Gruppo di Coordinamento regionale, istituito dalla Regione Basilicata (Del. G.R. n.762/'90) per coadiuvare il tecnico incaricato dal Comune nel lavoro di analisi, valutazioni e definizione del progetto, ha rilasciato attestati di conformità, alle direttive regionali, del lavoro svolto nelle prime due fasi (analisi e valutazioni). Lo stesso Gruppo di Coordinamento non ha valutato positivamente la proposta di progetto (terza fase) rinviando il Piano al Comune di Policoro così controdeducendo *“...la proposta piano volumetrica presentata vanifica le intenzioni di produrre le finalità richieste dal P.T.P.M. Manca inoltre un disegno delle aree agricole, ed è stata rinviata la pianificazione dell'area dello zuccherificio”. Pertanto è opportuno che venga riorganizzato il planovolumetrico, approfondendo anche graficamente la qualità del paesaggio che si intende proporre, se pure questo approfondimento dovesse comportare un accorpamento di lotti, la cessione di aree, la rielaborazione di progetti già presentati e il recupero di aree a verde di uso pubblico. Il tutto dovrà, necessariamente, mirare a un disegno del paesaggio unitario o reso unitario da interventi edilizi infrastrutturali e/o vegetazionali, che ne seguino le linee essenziali”.*
- Con Determina Dirigenziale del 2 dicembre 2014n.766/1614 il Comune di Policoro ha incaricato il sottoscritto arch. Luigi Acito di redigere la terza fase, ovvero la fase di *Definizione del Progetto del Piano d'Ambito del Lido*, fermo restando la validità degli studi e delle informazioni fornite dalle prime due fasi (analisi e valutazione) curate dall'arch. D.Dioguardi.
- In assenza del Piano d'Ambito, la zona denominata “Lido” è stata ed è tutt'oggi governata dalle norme del Piano Particolareggiato redatto nel 1974 dagli architetti Mecca e Lacava,

(Piano in seguito modificato con Variante approvata il 19 luglio 1983 con D.P.G.R. n.1452 e successive integrazioni approvate con D.P.G.R. n.391 del 13 aprile 1985).

- Attualmente quasi tutte le previsioni di Piano e delle successive varianti sono state attuate salvo pochissime situazioni ancora inattuate.

Il P.P. Mecca-Lacava ha subito nel tempo altre modificazioni apportate da Varianti urbanistiche e normative regolarmente approvate dal comune di Policoro e che di seguito si elencano:

ZONA LIDO

- 1) Zona “Marcosano” – Demetra:

RIVA AZZURRA

Delibera di Consiglio n.5 del 18/02/2000; Delibera di Consiglio n.12 del 30/03/2007;

CHIESA

- 2) Delibera di Consiglio Comunale e successivo Permesso di Costruire;

ZONA ex ZUCCHERIFICIO

- 3) Ex Albergo Jonich: Permesso di Costruire in deroga per la realizzazione di una struttura socio-sanitaria per servizi riabilitativi e socio-riabilitativi post-acuzie; Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 12/04/2012;

VARIANTI N.T.A.

- 4) D.P.G.R. n.1452 del 19/07/1983; D.P.G.R. n.391 del 13/04/1985;

OPERA PUBBLICA

- 5) Progetto di riqualificazione e recupero ambientale del litorale Sinni-Agri;
- 6) Variante ex attrezzature suppletive per la realizzazione di un Centro Turistico Residenziale con attrezzature a servizio; Delibera di C.C.n.35 del 28/11/2008.

1.0 Perimetro del Piano d'Ambito

Il P.T.P.M. individua l'Ambito denominato “Lido” con la lettera E, rappresentato su planimetria 1:25000.

Nella proposta di Piano dell'arch. Dioguardi detto perimetro è stato leggermente variato “*per favorire una maggiore adesione a confini catastali e/o tracciati infrastrutturali*”. Il Gruppo di Coordinamento regionale nella nota, citata precedentemente, prende atto della differenza di perimetro senza disapprovarla. Il presente progetto parte dunque dal perimetro dell'Ambito così come delineato dall'arch. Dioguardi, rimarcando lo spazio fisico sottoposto alla validità dei regimi normativi di progetto. Detto limite è evidenziato nella cartografia di progetto e all'interno di esso valgono le Norme Tecniche di Attuazione del presente P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo).

AMBITO POLICORO (E)

[illegible]

LEGENDA

2.0 COSTRUZIONE DEL PROGETTO:

2.1 Aggiornamento delle valutazioni dello stato qualitativo del territorio

A distanza di circa venti anni dalle analisi e valutazioni dello stato qualitativo del territorio in studio, eseguiti dall'arch. Dioguardi, è stato necessario aggiornare il quadro delle conoscenze delle dinamiche di trasformazione sia dell'insediamento, sia del paesaggio.

In particolare sono state censite le nuove e diverse forme insediative e i loro specifici caratteri e valutata la dimensione e qualità della trasformazione paesaggistica che ha interessato le seguenti zone: rurale, ex zuccherificio, lottizzazione turistico-residenziale, bosco litoraneo e duna attrezzata.

- **Zona rurale:** il territorio agricolo, dalla tipica lottizzazione a poderi della Riforma, non ha subito modificazioni apprezzabili nella sua tessitura originale. Trasformazioni colturali hanno parzialmente modificato l'aspetto vegetazionale e cromatico dell'orizzonte rurale ma non quello morfologico. Trasformazioni consistenti hanno riguardato le strutture edilizie poderali, laddove intorno all'originaria casa colonica si sono realizzate, nel tempo, accrescimenti edilizi di tipo produttivo (magazzini, depositi ecc.) e residenziale (ampliamenti dei volumi abitativi). Tali trasformazioni hanno snaturato l'omogeneità del paesaggio agricolo tipico della Riforma e modificato il rapporto tra il podere, cioè l'area coltivabile e il costruito, cioè le case coloniche. Queste ultime, che prima, in modo ordinato e sequenziale punteggiavano le stradine del territorio lottizzato, oggi si presentano come presenze disarticolate, spontanee, come accrescimenti di necessità, variegate negli elementi architettonici e nella composizione dei volumi. Tali modificazioni se da un lato incidono sulla visione ravvicinata, dall'altro non producono effetti dirompenti nell'assetto e nella visione d'insieme, apprezzabile soltanto in una prospettiva a distanza. Dunque nella maggior parte dei casi, potrà essere opportuno, governare le trasformazioni con norme mirate che nel prosieguo si leggono.
- **Ex Zuccherificio:** Questa grande struttura, che con i suoi annessi, occupa un'area di circa Ha 30, ha segnato per oltre trent'anni la storia produttiva di Policoro. Nel 1991 lo stabilimento e l'intera area è stata completamente dismessa e abbandonata e oggi si mostra, pur nella sua obsolescenza, con tutta la forza di una suggestiva testimonianza da salvaguardare e valorizzare.

Negli ultimi vent'anni l'area e i relativi capannoni sono stati parcellizzati e venduti a singoli, alcuni dei quali hanno ristrutturato i vecchi volumi per ricavarne soprattutto locali produttivi.

Dunque l'area è, ad oggi, in parte abbandonata e in parte ri-occupata, ma senza una prospettiva d'insieme.

In quest'ottica il PPE propone soluzioni che coniughino gli interessi pubblici e quelli privati consolidati.

- ***Lottizzazione turistico-residenziale:*** E' quella derivante dall'applicazione delle previsioni del Piano Particolareggiato di Mecca-Lacava del 1974. In realtà ci sono voluti ben quarant'anni perché quasi tutte le aree, dal piano destinate, fossero edificate. Ed oggi, nel bene e nel male, vaste aree verso il lido, prima della fascia boscata, sono state occupate da residenze private, quasi tutte seconde case. Poche le opere di carattere pubblico (Chiesa, Colonia, Asilo, Cinema, Palazzetto dello Sport) e pochi gli alberghi (se ne contano soltanto 2). L'architettura non spicca per qualità, così come la viabilità; manca una forma insediativa caratterizzante, come pure era accaduto al vicino Lido di Metaponto, il cui impianto degli anni '50 del novecento, fu fortemente caratterizzato l'impostazione planimetrica di piccola città-giardino. Molto suolo è stato consumato per ospitare una edilizia estensiva dilagante; manca una centralità urbanistica e funzionale, luogo di incontro e socializzazione; il territorio lottizzato è frantumato e disperso. Se, come si prevede, le residenze, oggi stagionali, dovessero diventare permanenti, si configurerebbe la formazione di una realtà urbana diffusa e spaesante, con pochi servizi e soprattutto senza un centro vitale. La proposta di progetto tenterà di risolvere questo problema con le modalità in seguito riportate.
- ***Bosco litoraneo e duna attrezzata:*** queste due parti del territorio, ovvero il bosco litoraneo realizzato a partire dagli anni trenta del novecento e il sistema duna-arenile, hanno subito modificazioni di una certa entità soprattutto per effetto delle opere infrastrutturali collegate alla realizzazione della passeggiata a mare. Quest'ultima realizzata negli anni novanta del '900, su una pista già esistente, si configura come duna artificiale poiché rialzata rispetto all'arenile e sostituisce di fatto la duna naturale. Tutto il sistema della viabilità interna e dei parcheggi del fronte mare, parallelo alla linea di costa, si sviluppa nelle adiacenti aree boschive, il più delle volte seguendo percorsi tagliafuoco già esistenti o tracciati di canali della bonifica. Questo sistema, che non tocca minimamente la Riserva Integrale di Bosco Pantano, risulta molto efficace e funzionale dal punto di vista della mobilità, e ben inserito dal punto di vista paesaggistico. La stessa duna attrezzata, benché esuberante nel suo

sviluppo planimetrico, svolge ottimamente, nella stagione estiva, il ruolo di attrezzatura attrattiva e di animazione territoriale. Il PPE prevede il completamento del fronte-mare con la realizzazione della piazza centrale, come già previsto dal progetto originario, mentre per le aree boschive il divieto assoluto di alterazioni di alcun genere.

2.2 *Carta della rappresentazione di insieme dell'assetto di progetto:*

Il progetto pone al centro della sua azione il contenuto morfologico delle trasformazioni. Esso incide sui pregi e sui difetti del territorio conservando le parti morfologicamente definite, riconoscibili e compiute, aggiungendo gradi di definizione alle parti incompiute, evidenziando attraverso approcci sensibili i momenti di arricchimento del paesaggio.

Gli interventi nuovi sottolineano le esigenze espresse dalla società pur nella definizione coerente con i caratteri morfologici che i processi di stratificazione antropica e storica hanno attribuito al territorio. Dunque i nuovi interventi favoriscono quei processi che, nel rispondere alla domanda di trasformazione, contribuiscono a disegnare un nuovo paesaggio, coerente alle nuove funzioni nel pieno controllo morfologico ed estetico.

Tre sono gli elementi che entrano in gioco nella costruzione del progetto:

- 1) la valutazione della domanda di trasformazione espressa dagli aventi diritto, ovvero dai cittadini e operatori delle aree comprese nell'Ambito;
- 2) La valutazione delle istanze politico-sociali e culturali espresse dalla società policorese;
- 3) la valutazione dei nuovi fattori di sviluppo economico-culturali che investono oggi il territorio della provincia di Matera e l'intera Basilicata soprattutto a seguito della designazione di Matera a Capitale Europea della Cultura per il 2019 (ECOC 2019). Il Progetto cerca di orientare tutte queste sollecitazioni per definire un nuovo assetto del territorio nel segno della salvaguardia e valorizzazione degli aspetti paesaggistici e dei caratteri specifici dei luoghi. I principi a base del PPE sono:
- Tutela delle aree agricole e dell'impianto urbanistico-fondario disegnato dalla Riforma con l'introduzione anche di incentivi per migliorare/razionalizzare gli insediamenti frenando gli accrescimenti edilizi spontanei;
- Favorire interventi di mantenimento delle attività agricole anche attraverso la contestuale parziale riconversione in attività di ospitalità turistica per i poderi esposti lungo la viabilità podereale.

- Estensione delle norme già contenute nel nuovo Regolamento Urbanistico, in fase di approvazione, alla fascia rurale in sinistra della SS106 Taranto-R.Calabria, per favorire attività produttive, oggi necessarie per lo sviluppo economico della città e del territorio;
- Conferma e mantenimento delle destinazioni d'uso e delle norme del P.P. Mecca-Lacava e successive varianti, per le aree turistico-residenziali in destra e sinistra di Via Lido, ad esclusione delle aree centrali lungo la stessa strada che subiscono le variazioni di cui al punto successivo;
- Favorire la realizzazione di una spina di alberghi e servizi turistici lungo il tratto terminale di Via Lido (ultimo miglio) con annesso Parco Lineare di intermediazione tra l'edificato esistente e nuovi interventi, per creare condizioni di uno sviluppo turistico superiore in grado di rispondere alla probabile richiesta di posti letto anche in occasione di ECOC 2019;
- Definire il collegamento Via Lido-Frontemare, con la realizzazione della piazza centrale di connessione dei bracci di lungomare già realizzati;
- Tutela del bosco litoraneo e della parte del bosco Pantano rientrante nell'Ambito con norme e azioni di protezione e di sicurezza delle strade tagliafuoco;
- Tutela dell'arenile e della duna primaria con norme di protezione, tutela e monitoraggio;
- Tutela e valorizzazione di altri elementi di pregio paesaggistico e storico-ambientale;

2.3 Rappresentazioni tridimensionali del paesaggio di progetto:

I caratteri del progetto vengono così identificati in modo chiaro ed inequivocabile attraverso linguaggi grafici dettagliati che consentono di distinguere i messaggi che attengono alla prefigurazione dell'assetto fisico progettato.

Le rappresentazioni tridimensionali elaborati con strumento informatico rendono leggibile il progetto e l'inserimento delle trasformazioni nell'assetto preesistente, rispettando i segni strutturanti e i caratteri specifici dei luoghi.

2.4 Carta dei regimi normativi:

La prefigurazione dell'assetto fisico progettato viene altresì espresso in modo chiaro ed inequivocabile anche attraverso strutture normative che rendono comprensibili i contenuti e gli obiettivi progettuali. Il riferimento all'applicazione di precise norme e modalità di attuazione viene reso leggibile attraverso tre carte che rimandano ai regimi normativi (4.1,4.2,4.3,4.4)

La tavola 4.1 individua gli ambiti e i sistemi soggetti a trasformazione diffuse, a trasformazioni concentrate o sottoposti a normative specifiche, mentre informa in maniera descrittiva sullo stato qualitativo del territorio e sui modi per conservarlo e trasformarlo.

La tavola distingue anche le parti e le sottozone del territorio e condensa i riferimenti normativi a cui esse sono sottoposte.

Per “parte” si intende una porzione di territorio riconoscibile per caratteristiche di omogeneità ambientale, naturale, antropico-culturale, geomorfologica e per i nuovi usi compatibili, culturali, insediativi, turistici, naturalistici, previsti dal P.P.E.

Per “sottozona” si intende un’area che per particolari caratteristiche necessitano di specifiche norme di salvaguardia e/o attuative, differenziate rispetto al contesto generale della “parte” stessa.

Esse costituiscono Unità Minime d’Intervento e non sono dunque divisibili ai fini della trasformazione e della conservazione.

Si distinguono le seguenti Parti e Sottozone:

- ***Fascia boscata***
 - Pineta
 - Pineta degradata
 - Bosco Pantano
- ***Sistema dunale e retrodunale***
 - Duna attrezzata (lungomare)
 - Piazza centrale e servizi turistici
 - Sistema dei parcheggi retrodunali
 - Spazi attrezzati per ristorazione e servizi turistici
- ***Arenile***
 - Impianti balneari
- ***Aree Agricole***
 - Aree periurbane di frangia alla SS.n.106 Jonica
 - Aree comprese tra Via Bellini e le vie Trieste e Fiume
- ***Nucleo ex Zuccherificio***
 - Opificio originario
 - Nuove aree produttive
 - Aree residenziali (esistenti e di perequazione-compensazione urbanistica)
 - Aree della Stazione ferroviaria

- ***Nucleo Lido***
 - Aree per attività alberghiere e servizi turistici
 - Parco lineare
 - Aree per attrezzature sportive e del tempo libero

- ***Viabilità, tracciati stradali ed articolazione degli spazi pubblici***

Per ciascuna di queste Parti e Sottozone le Norme tecniche di Attuazione (Elab.B) forniscono i contenuti, i parametri e le modalità di attuazione degli interventi previsti.

2.4.1 Fascia boscata:

E' costituita dalla porzione della fascia di rimboschimento costiero, classificata Sito d'importanza Comunitaria (SIC) ai sensi del D.P.R. 357/97. L'intera area è intrasformabile per usi insediativi, agrosilvo-pastorali ed estrattivi, ed è sottoposta alle norme contenute nel "Piano di Gestione" dei Siti Natura 2000 dell'arco Jonico lucano, approvato con D.G.R. n.904 del 07/07/2015.

Pineta:

E' la fascia di pineta demaniale, delimitata dal D.M. 29/03/1972 in buone condizioni vegetative e sottoposta a tutela e manutenzione da parte dell'Azienda Forestale.

Pineta degradata:

E' costituita dalle aree rimboschite che hanno subito notevole degrado per effetto di incendi, salinità, manomissioni. Le N.T.A. prevedono interventi riparatori distinti per la prima fascia retrodunale e le fasce retrostanti.

Bosco Pantano:

Parte della *Riserva Naturale Regionale del Bosco Pantano* ricade nell'Ambito. Per essa valgono le tutele definite dal relativo Regolamento di Gestione.

2.4.2 Sistema dunale:

La duna comprende le aree della fascia costiera caratterizzata dai rilievi sabbiosi a ridosso dell'arenile. Il tratto di fronte-mare interessato dal presente PPE corrisponde esattamente alla fascia interessata dalla cosiddetta "Duna attrezzata" ovvero il lungomare realizzato negli anni novanta nell'ambito di un progetto di riqualificazione del litorale. In questo tratto l'antica duna è stata

sostituita dalla cosiddetta “duna artificiale” e cioè da una passeggiata a mare sopraelevata rispetto al livello dell’arenile. Sono limitati i tratti in cui è possibile ancora rilevare residui di duna con vegetazione alofita che peraltro continua ad esercitare funzione di stabilizzazione della sabbia. Dunque nel tratto interessato, non esiste più il sistema “duna -retroduna” ma direttamente il sistema arenile – duna artificiale.

Duna attrezzata:

Così come a suo tempo previsto dal citato progetto di riqualificazione del litorale e dal Piano di utilizzo delle aree demaniali marittime, in prossimità degli sbocchi a mare delle strade di accesso perpendicolari alla “duna attrezzata” sarà possibile realizzare sui due fianchi dei citati sbocchi nuovi stabilimenti di servizio alla balneazione, secondo i parametri riportati sulle N.T.A. con priorità agli interventi di delocalizzazione degli attuali stabilimenti balneari collocati sull’arenile.

Piazza Centrale del fronte – mare:

Il lungomare di Policoro, realizzato negli anni '90, manca a tutt'oggi della sua parte centrale, non realizzata per mancanza di fondi. Allo stato risultano completi e funzionanti i due bracci laterali che convergono verso l'attuale area centrale che dovrà ospitare la grande terrazza sul mare, luogo di incontro e di manifestazioni. Attualmente, quest'area risulta occupata da stabilimenti balneari, ristoranti, edifici residenziali, aree per parcheggi, sorti negli anni in modo disordinato e precario, alcuni dei quali ultimamente già espropriati ed abbattuti.

Il Piano prevede la demolizione dei manufatti ancora esistenti e il rimodellamento dell'ampio spazio, attuale punto di arrivo al mare. Le attività presenti potranno de localizzarsi nelle aree appositamente destinate dal Piano.

La nuova piazza, avrà la forma planimetrica a losanga, in continuità e coerenza con l'andamento planimetrico dei due bracci già realizzati e ospiterà il grande orologio solare, antico simbolo di civiltà e di richiamo scientifico.

Lungo i lati interni della piazza saranno realizzati due edifici disposti in linea su un livello che ospiteranno gli esercizi commerciali, ristoranti, e servizi alla balneazione. Questi due edifici e i due stabilimenti previsti in testata contorneranno la piazza, contenendo lo spazio rivolto verso l'arenile e il mare. L'attuale quota sarà innalzata per raggiungere la quota del lungomare esistente.

2.4.3 Arenile:

E' costituito dall'area sabbiosa compresa tra la battigia e la duna. E' un'area ad alta sensibilità geologica e sottoposta all'azione erosiva del mare, che nell'ultimo ventennio ne ha sottratto,

soprattutto sul lato Agri, diversi metri. La sedimentazione sabbiosa va costantemente modificando il proprio stato, muovendo da un sedimento fine verso un sedimento grossolano e ciottoloso. Di quest'area se ne prescrive l'assoluta imm modificabilità e la protezione delle sue attuali caratteristiche onde assicurare il naturale ripascimento. Tale zona è destinata alla balneazione libera, ove non disciplinata da norme per l'installazione di servizi balneari.

2.4.4 Aree agricole:

Rappresentano il territorio della Riforma Fondiaria caratterizzato, come già detto, dalla tipica lottizzazione a poderi, che ha prodotto un originale e omogeneo paesaggio agricolo ancora leggibile, nonostante gli accrescimenti edilizi e le trasformazioni avvenute nel corso degli anni. La estesa e continua domanda di trasformazione che proviene dalla proprietà poderale, che col tempo si frantuma e si parcellizza sempre più, pone un problema di controllo degli interventi. La vocazione turistica della zona, la estesa richiesta di ospitalità agrituristica, spinge i proprietari dei poderi a richiedere e progettare aumenti volumetrici che già il PRG del 1999 aveva consentito introducendo nuovi indici edificatori differenziati per le residenze e per manufatti produttivi.

Aree periurbane di frangia alla SS. N.106 Jonica:

Per le aree a valle della SS. N.106 Jonica e per una profondità di ml 150, il presente Ppe conferma la previsione del R.U., in corso di approvazione, per le aree periurbane a margine sud della SS. n.106. Sono aree agricole che nel tempo hanno subito trasformazioni ospitando funzioni complementari all'agricoltura (officine, attività commerciali, depositi) e che oggi richiedono interventi di riqualificazione complessiva. Interventi che attraverso precise norme attuative, producano un "arricchimento" architettonico-funzionale della maglia insediativa della Riforma, in fregio alla SS.n.106 Jonica ed alla città.

Aree agricole comprese tra Via Bellini e le Vie Trieste e Fiume:

Al fine di mantenere il principio insediativo della maglia della Riforma Fondiaria, costituente il connotato fondamentale da conservare, il PPE prevede che debba restare inalterato l'uso, l'aspetto e la configurazione rurale della campagna in oggetto, consentendo interventi di riqualificazione e/o riorganizzazione delle strutture edilizie originarie della Riforma entro una fascia di 100 ml in destra e in sinistra della viabilità poderale e secondo i parametri e gli indici riportati nelle N.T.A.

In particolare, dato il pregio paesaggistico dell'area agricola perimetrata dall'Ambito, riconosciuto nel PTPM/Metapontino, la normativa agricola del PPE prevede l'applicazione di un indice di edificabilità (trasformazione) sul fondo agricolo alquanto ridimensionato rispetto a quello analogo previsto dal vigente PRG; indice definito sulla scorta di prefigurazioni progettuali di trasformazione

del nucleo insediativo della Riforma Fondiaria (casa colonica + pertinenze agricole), definite nella scheda n. 9 allegata. Prefigurazione che si traduce nella necessità di far sì che le trasformazioni e/o gli ampliamenti volumetrici non sovvertano da un lato l'originaria maglia paesaggistica della Riforma, e dall'altro non soverchino volumetricamente le architetture coloniche originarie.

La prefigurazione progettuale ha consentito di individuare le volumetrie massime ammissibili per la maglia dei nuclei insediativi definiti dalla Riforma. A tal fine si è individuata una normativa applicativa (vedi art. 11 NTA) ad "*indice variabile*" inversamente proporzionale all'incremento di superficie del fondo agricolo, che si applica tra due estremi costituiti da fondi agricoli di superficie pari o inferiore a ha 3,0 ($Iff/c = 0,07 \text{ mc/mq}$), e fondi agricoli di superficie pari o inferiore a 5,0 ha ($Iff/c = 0,5 \text{ mc/mq}$).

A titolo esemplificativo si riporta una formula applicativa di detta normativa:

$$Iff/c = Iff/c \text{ max} - Df/100$$

Dove:

- Iff/c è l'indice di fabbricabilità fondiario complessivo per il fondo in oggetto;
- $Iff/c \text{ max} = 0,07 \text{ mc/mq}$ (indice di fabbricabilità fondiario massimo previsto per l'Area Agricola)
- Df = incremento in ha dell'area del fondo agricolo in oggetto, rispetto alla soglia minimo del fondo pari a 3,0 ha = superficie in ettari del fondo in oggetto – 3,0 ha;

Esempio:

per un fondo agricolo di 4.5 ha, l' Iff/c di spettanza è pari a:

$$0,07 \text{ mc/mq} - \text{ha} (4,5 - 3,0)/100 = 0,07 - 1,5/100 = 0,07 \text{ mc/mq} - 0,015 = 0,055 \text{ mc/mq}$$

L'applicazione della formula consente di contenere la volumetria realizzabile nel nucleo insediativo della Riforma in un range (per i fondi compresi tra i 3 ed i 5 ettari) variabile tra mc.(30.000 mq x 0,07 mc/mq) = mc. 2.100; e mc.(50.000 mq x 0,05 mc/mq) = mc. 2.500.

2.4.5 *Nucleo ex Zuccherificio:*

Si individua a margine N-E dell'Ambito, a valle della SS.n.106 Jonica, una vasta area occupata da opifici industriali. La parte immediatamente a ridosso della Jonica ospita aziende in attività; la parte più bassa ospita quel che rimane del grande complesso Ex Zuccherificio. Sui margini esterni di questo complesso si individuano, inoltre, due comparti residenziali, uno dei quali ospitanti case degli operai dell'ex Zuccherificio, l'altro costituito da residenze private e da un albergo, all'epoca foresteria dello stesso Zuccherificio.

Per l'intero comparto produttivo-residenziale il PPE propone un intervento complessivo di riqualificazione paesaggistico/ambientale ed urbanistico-funzionale in cui tutti gli elementi, entrano in gioco in un grande progetto di riorganizzazione territoriale e di ritorno alla vita dei grandi

contenitori abbandonati. Per realizzare quanto detto sarà necessario introdurre un meccanismo di compensazione urbanistica che consenta di trasferire al Comune di Policoro, ove i privati proprietari non intervengano direttamente nell' azione di recupero e riqualificazione, aree e manufatti oggi, appunto, di proprietà privata in cambio di lotti edificabili produttivi e/o residenziali. Pertanto l'intero comparto è stato suddiviso in quattro sottozone.

Sottozona dell'opificio originario:

E' l'area dei capannoni dell'ex complesso industriale e delle aree pertinenziali dove si distinguono:

- I capannoni non più utilizzati o allo stato di rudere industriale;
- I capannoni in parte utilizzati per nuove attività produttive;
- Aree libere quali piazzali, vasche, depositi ecc.;
- Altre aree libere, rurali, ma non utilizzate a fini agricoli, utili per trasferire la nuova edilizia, scaturente dalle cessioni e/o compensazioni.

Il PPE al fine di perseguire il risanamento ambientale e la riqualificazione paesaggistica di cui sopra propone attraverso i meccanismi di compensazione illustrati nelle N.T.A, in caso di non adempienza dei legittimi proprietari che, questi ultimi, conferiscano al Comune la proprietà degli immobili in cambio di nuove superfici edificabili in rapporto alla qualità e quantità dello scambio.

Sottozona "Re"(Aree residenziali):

In adiacenza all'impianto produttivo si distinguono due settori:

- L'area delle case degli operai dell'ex Zuccherificio;
- L'area di edilizia isolata, realizzata prima e dopo la chiusura dell'opificio, che include l'ex albergo Jonich, in origine foresteria dell'opificio, oggi abbandonato.

Per queste aree il PPE propone il mantenimento delle destinazioni in essere, delle superfici e dei volumi edificati che saranno sottoposti esclusivamente alle categorie del recupero: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo.

Sottozona "D10" (Aree produttive):

Sono le aree adiacenti alla SS.n.106 Jonica in parte già utilizzate da capannoni a destinazione produttivo-commerciale e da altre aree libere, suoli agricoli abbandonati, di proprietà del Comune che possono essere urbanizzate per ospitare nuova edilizia commerciale-produttiva scaturente dalle cessioni e/o compensazioni determinate dalla riqualificazione urbanistica del comparto.

Sottozona "F12"(Aree della Stazione Ferroviaria RFI):

Con la riqualificazione dell'area dell'ex zuccherificio e nella prospettiva di un atteso sviluppo del turismo e di una crescita della stessa città di Policoro è auspicabile che anche la piccola stazione ferroviaria, posta in posizione strategica tra il mare e la città, possa trovare una sua dignitosa sistemazione. Il PPE prevede il potenziamento del terminal ferroviario, con la realizzazione di infrastrutture di supporto finalizzate al traffico, al turismo e all'intermodalità in stretto collegamento relazionale con l'ex Zuccherificio. In particolare il PPE prevede il recupero dell'originaria stazione, la realizzazione di un ampio piazzale, la dotazione di strade di accesso e parcheggi; la realizzazione di nuovi servizi per i viaggiatori.

2.4.6 Nucleo Lido:

Sono tutte le aree comprese nel Piano Particolareggiato del Lido (Mecca-La Cava del 1974) comprese le Varianti ad esso apportate negli anni successivi alla sua approvazione. Il P.P. è stato quasi completamente attuato. Il PPE interviene nella definizione delle aree libere che fiancheggiano Via Lido, nell'ultimo "miglio" verso il mare, e che è dal P.P. destinato prevalentemente a Parco Pubblico e/o attrezzature suppletive. La proposta è quella di potenziare questa parte centrale del Nucleo urbanizzato, conferendole un ruolo ordinatore dell'ampia zona oggi contraddistinta solamente da residenze stagionali diffuse. L'obiettivo è rendere compiutamente "urbano" questo "ultimo miglio" in termini di attrezzature e servizi al turismo, facendo compiere un salto di qualità complessivo all'offerta turistica espressa dall'insediamento a mare di Policoro. Al contempo permettere di realizzare effettivamente il parco lineare previsto dal P.P. attraverso i principi della perequazione-compensazione urbanistica.

Aree per attività alberghiere e servizi turistici:

In particolare il PPE prevede la realizzazione di un asse destinato ad insediamenti alberghieri e commerciali distribuiti sui due lati del Viale che, opportunamente allargato, potrà contenere al centro un'ampia fascia verde alberata, con pista ciclabile, arricchita da episodi di valorizzazione del percorso pedonale quali chioschi, gazebi, attività di bike-sharing ecc. Sui due lati gli alberghi si svilupperanno prevalentemente in altezza (max 6 piani) per non consumare ulteriore suolo da destinare a verde pubblico, parcheggi e al parco lineare posto come filtro tra le aree urbanizzate e i previsti alberghi.

Sono previste sette Unità minime d'intervento corrispondenti ad altrettanti alberghi da realizzare previa stipula di una convenzione con l'A.C. che preveda le modalità d'intervento, i vincoli di destinazione, gli oneri a carico degli attuatori, la cessione delle aree per realizzare il Parco lineare.

Parco lineare:

Il PPE individua un'area centrale, collocata tra l'edificato del Piano Particolareggiato, ed il fronte delle strutture alberghiere previste lungo il Viale Lido ("ultimo miglio"), in cui è prevista la realizzazione di un parco pubblico a sviluppo lineare. Il Parco avrà funzioni di filtro tra le aree residenziali esistenti, e quelle dei futuri alberghi, e consentirà contemporaneamente di dotare l'insediamento esistente di un'area verde fruibile, costituente anche gradevole cornice di verde alle strutture alberghiere ivi previste. Oltre le aree già di proprietà comunale, il Parco occuperà tutte le aree private cedute all'Amministrazione Comunale in cambio dell'edificabilità a fini alberghieri e/o commerciali. Il Parco sarà dotato di piste pedonali e ciclabili, attrezzature per lo sport e lo svago all'aria aperta, aree ombreggiate e discreta illuminazione.

Aree sportive e per il tempo libero:

Sono le aree destinate a verde pubblico attrezzato, all'interno delle quali è consentita la sola realizzazione di campi gioco per lo sport attivo a scala di quartiere e per il tempo libero. Gli impianti potranno essere coperti o scoperti, ma la superficie destinata agli impianti non potrà superare il 50% dell'area complessiva. La realizzazione di detti impianti potrà essere pubblica o privata secondo le modalità previste dalle N.T.A.

2.4.7 Viabilità, tracciati stradali e articolazione degli spazi pubblici:

Il PPE assegna agli spazi pubblici della viabilità e dei parcheggi un ruolo strategico nella definizione qualitativa e paesaggistica dell'Ambito. Intanto il Viale del Lido ovvero la strada comunale, anche detta "*dei magazzini del mare*" che collega la SS.n.106 Jonica con il lungomare, sarà riqualificata, introducendo una nuova e più funzionale pista ciclabile, tanto richiesta dalla popolazione di Policoro, per tutta la sua lunghezza. Questa correrà al centro dei due sensi di marcia e sarà leggermente sopraelevata e protetta con balaustre laterali di sicurezza su cui correrà una illuminazione lineare che renderà visibile, nelle ore notturne, il percorso. L'ultimo miglio sarà caratterizzato dalla passeggiata (rambla) prima descritta e il terminal sarà la nuova piazza centrale del lungomare. Tutte le altre strade, saranno altresì realizzate e riqualificate secondo un abaco (transect) riportato sulle tavole di progetto, che indicano dimensioni, modalità di realizzazione, alberature, arredo urbano.

3.0 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO D'AMBITO

L'Ambito di Policoro, individuato dal Piano Paesistico di Area Vasta del Metapontino (PTPM), ha una estensione territoriale di ha 550 circa, compresa tra la SS.n.106 Jonica, per un fronte di circa 2 km., e l'arenile della fascia costiera jonica.

All'interno di detto Ambito, il PTPM ha individuato un'area di trasformabilità di circa 135 ha, comprendente le aree del previgente Piano Particolareggiato del Lido di Policoro (1974), e parte della fascia agricola, attraversata longitudinalmente dall'asse stradale di collegamento tra le aree di PP (Lido) e la città di Policoro (Viale Lido).

Piano Particolareggiato ormai attuato quasi interamente nelle sue previsioni edificatorie, ma con una carenza di realizzazioni per quanto riguarda la spina centrale di verde e servizi dallo stesso prevista.

Il PTPM, nella scheda progettuale relativa all'Ambito n. 7 di Policoro, prevede la seguente edificabilità di massima:

- indice di fabbricabilità territoriale = 0,7 mc/mq di superficie territoriale;
- indice di fabbricabilità fondiaria = 1,0 mc/mq di sup. fondiaria;
- rapporto di copertura = 0,15 mq/mq di sup. fondiaria;
- destinazioni d'uso della volumetria realizzabile:
 - esercizi alberghieri e/o pensioni (minimo 30%);
 - villaggi extralberghieri e residence (non oltre il 40%);
 - terziario commerciale e complementare (30%).

L'area di trasformabilità individuata dal PTPM all'interno dell'Ambito ha una superficie di ha 135 circa, per cui la volumetria max realizzabile risulta pari a

$$- \text{mq. } 1.350.000 \times 0,7 \text{ mc/mq} = \mathbf{mc. 945.000 \text{ circa.}}$$

La volumetria già realizzata, e/o già autorizzata con progetti esecutivi all'interno del PP del Lido, ammonta a:

- mc. 656.309 per edilizia residenziale e/o turistica, nelle diverse tipologie previste dal PP;
- mc. 28.435 per edilizia commerciale.
- per complessivi **mc. 684.744.**

La **volumetria massima insediabile** all'interno del Piano d'Ambito, **in aggiunta a quella preesistente**, risulta pertanto pari a mc. (945.000 – 684.744) = **mc. 260.000 circa**.

La valutazione progettuale-paesaggistica (vedi ai cap. precedenti), ha portato alla definizione di tre nuclei tematici da affrontare per dare adeguato assetto di tutela e valorizzazione al territorio definito dall'Ambito paesaggistico di Policoro:

- aree definite dal Piano Particolareggiato: “**Nucleo Lido**”;
- aree dell'ex-stabilimento Eridania: “**Nucleo ex-zuccherificio**”;
- aree agricole intermedie.

Nucleo Lido

Il progetto di riqualificazione paesaggistica prevede la realizzazione di una spina dorsale complessa, che interessa il cosiddetto “ultimo miglio” del Viale Lido in direzione del mare, costituita da una infrastruttura viaria (Viale del Lido) attrezzata con alberature, percorsi pedonali e ciclabili, spazi di sosta, ecc. (“rambla”), fiancheggiata da una serie di strutture di ricettività turistica (alberghi), e di attrezzature commerciali ad esse integrate, e da un “parco lineare” a disposizione di utenza turistica e residenti; spina dorsale progettata con l'obiettivo di tonificare l'effetto urbano dell'offerta turistica che già caratterizza il Lido di Policoro.

In termini volumetrici, l'**edilizia turistico-commerciale** prevista per l'“**ultimo miglio**” di Viale Lido è pari a:

- mc. 60.000 a destinazione turistico-alberghiera;
- mc. 32.000 a destinazione commerciale e per servizi;
- per complessivi **mc. 92.000**.

Il “**Parco Lineare**” sviluppa una superficie di **mq. 45.000 circa**.

Nucleo Ex-Zuccherificio

Il Piano d'Ambito affronta la tematica della necessaria riqualificazione dell'area dell'ex-zuccherificio Eridania, utilizzando gli strumenti più aggiornati dell'attuale disciplina urbanistica: quelli della perequazione-compensazione, con trasferimento di volumi.

Scelta obbligata per districare la complessa situazione giuridica che si è venuta a creare a seguito della cessione frazionata, dopo la chiusura dello stabilimento Eridania, di capannoni ed aree di pertinenza, ad una pluralità di soggetti giuridici privati, alcuni dei quali hanno

utilizzato porzioni dei capannoni stessi per impiantarvi autonome attività produttive di cui sono titolari.

Scelta che il progetto di PPE coniuga con quella, fondamentale ai fini della qualità ambientale e paesaggistica dell'Ambito, della tutela/valorizzazione delle architetture principali dell'opificio originario.

L'ipotesi progettuale perseguita prevede pertanto di ricondurre volumetrie ed aree di pertinenza dell'ex-zuccherificio ad un'unica proprietà pubblica, per renderla disponibile ad un intervento unitario (pubblico-privato) di valorizzazione e di riqualificazione, con destinazione a servizi complessi e/o produzioni innovative nel settore turistico-culturale a valenza regionale e/o nazionale.

Il meccanismo perequativo/compensativo individuato (vedi art. 13 delle NTA), in aggiunta ai capannoni esistenti destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, vengono previsti:

- un **nuovo insediamento residenziale**, contiguo a quello preesistente delle maestranze dell'ex-opificio, dell'estensione di circa ha 5,00, e con una volumetria realizzabile (a destinazione esclusivamente residenziale) pari a mc. **63.000**;
- un **nuovo insediamento per attività produttive** dell'estensione di circa ha 2,5 con una volumetria realizzabile (a destinazione esclusivamente produttiva/manifatturiera e servizi relativi) pari a mc. **40.000**;
- per complessivi mc. **103.000**.

Aree Agricole

Le aree agricole vengono ricondotte ad una trasformabilità ordinaria, avendone valutato e regolamentato ex-ante le modalità di trasformazione ammissibili, sintetizzabili nell'obiettivo, perseguito dal PPE, della tutela/valorizzazione del reticolo produttivo agricolo ed insediativo, definito dalla Riforma Fondiaria.

A tal fine l'indice fondiario di fabbricabilità del fondo agricolo viene ricondotto a quello ordinario di 0,07 mc/mq (ricomprendendo in esso sia la componente residenziale - 0,03 mc/mq - , e quella pertinenziale agricola e/o agrituristica - 0,04 mc/mq -), individuando precise norme che regolamentano le trasformazioni realizzabili in casi di frazionamento dell'originario "podere" della Riforma (3 - 5 ha circa), volte al mantenimento della maglia dei nuclei edificati originari (case coloniche).

Naturalmente le aree agricole, in quanto esplicitamente ricondotte alla loro destinazione “agricola” (della quale l’agriturismo è una componente integrativa e non sostitutiva, disciplinata per legge), non entra nel dimensionamento delle volumetrie previste dal PPE.

In sintesi le volumetrie complessive previste dal PPE assommano a:

- **Nucleo Lido (ultimo miglio) = mc. 92.000**
- **Nucleo Ex-Zuccherificio = mc. 103.000**
- **per complessivi mc. 195.000**

Volumetria che rientra pertanto ampiamente in quella massima, prescritta dal PTPM, pari a mc. 260.000.

3.1 DIMENSIONAMENTO STANDARDS URBANISTICI

Per la definizione degli standards urbanistici insediativi, si fa ricorso alle vigenti normative statali e regionali in materia.

In particolare, per gli standards residenziali, al DM n.1444/68, e per quelli turistico-ricettivi alla L.R.n. 6/2008.

Standards residenziali

Nucleo Lido

Si applicano alle previsioni di residenti “stabili”, individuate sulla base di stime, rapportate all’attuale consistenza dei residenti anagraficamente domiciliati al Lido (n. 1.360), che certamente subiranno un incremento proprio in relazione alla realizzazione delle previsioni di strutture turistico-ricettive e relativi servizi che lo stesso PPE fa.

Si stima pertanto un incremento di residenze stabili di circa il 50% , il che porterebbe ad un numero di abitanti al Lido pari a 1.900 circa.

Nucleo ex.zuccherificio

Nel comparto dell’ex-zuccherificio sono allo stato presenti due nuclei insediativi costituiti dal quartiere dell’ex-maestranze dell’opificio, e dalle abitazioni collocate a margine del Viale Lido: la volumetria complessiva dei due nuclei assomma a mc. 23.000 circa.

Ai fini dell'attuazione dell'intervento di riqualificazione ambientale ed urbanistica del comparto, il PPE prevede la realizzazione di un ulteriore quartiere residenziale della volumetria complessiva di mc. 63.000 circa.

La volumetria residenziale complessiva del comparto in oggetto ammonta pertanto a mc. $(23.000 + 63.000) = \text{mc. } 86.000$.

Utilizzando lo standard insediativo residenziale (DM n.1444/68) di mc. 100 ad abitante, ne deriva un numero totale di abitanti pari a 860.

Standards turistico-ricettivi

Nucleo Lido

Nel Nucleo Lido risultano allo stato realizzate volumetrie turistico-ricettive (comprehensive delle strutture alberghiere vere e proprie, e di quelle degli alloggi-vacanza/seconde case), per complessivi 596.000 mc.

Il PPE prevede la realizzazione di una serie di strutture alberghiere ("*ultimo miglio*") della volumetria complessiva di mc. 60.000.

La volumetria complessiva turistico-ricettiva del Nucleo Lido risulta pertanto pari a mc. $(596.000 + 60.000) = \text{mc. } 656.000$.

Il numero di posti letto viene definito, in linea generale, considerando, sulla scorta della vigente normativa regionale (L.R.n.6/08), una incidenza di 100 mc. a posto letto; incidenza comprensiva della camera d'albergo, dei servizi tecnici e generali, e dei servizi complementari di ospitalità, loisir, benessere, ristorazione, ecc.

Fanno eccezione le strutture esistenti delle Colonie Marine, per le quali tale incidenza viene ridotta del 30% circa.

Ne risulta un numero complessivo di posti letto insediabili al Nucleo Lido pari a n. 5.510.

Nucleo ex.zuccherificio

In detto comparto, l'unica previsione di ricettività riguarda la riqualificazione dell'ex.foresteria dell'opificio (hotel Jonic), per la quale possono stimarsi circa 40 posti letto.

Conclusioni

Sulla base delle previsioni suesposte si è compilata la **tabella n. 3** allegata, di **dimensionamento degli standards urbanistici** relativi al PPE di Policoro.

Dalla tabella si evince l'ampia disponibilità di superfici per attrezzature e servizi pubblici, di parcheggi e di aree a verde (nelle diverse tipologie a parco, attrezzato e sportivo) che il PPE assicura all'insediamento sia residenziale che turistico del Lido.