

Comune di Policoro
REGOLAMENTO URBANISTICO

Relazione

Dicembre 2013

Indice

1.0	Premessa	pag. 3
1.1	Policoro - evoluzione della struttura insediativa: le "4 città"	pag. 3
1.1.1	Siris ed Herakleia: la 1 ^a città	pag. 4
1.1.2	L'insediamento medievale e moderno: la 2 ^a città	pag. 6
1.1.3	L'insediamento della Riforma Fondiaria: la 3 ^a città	pag. 8
1.1.4	La città contemporanea: la 4 ^a città	pag. 9
2.0	Regolamento Urbanistico	pag. 13
2.1	Presupposti culturali e disciplinari	pag. 13
2.2	Obiettivi e strategie	pag. 13
2.2.1	Policoro e la politica di assetto del territorio regionale e provinciale	pag. 13
2.2.2	La sintesi delle "4 città": la città contemporanea	pag. 20
2.3	Analisi del patrimonio edilizio/urbanistico esistente	pag. 21
2.3.1	Bilancio Urbanistico di sintesi	pag. 21
	<i>tab. 1 PRG/'99: Comparti ad attuazione indiretta - stato d'attuazione</i>	pag. 23
	<i>tab. 2 Bilancio Urbanistico del PRG/'99</i>	pag. 24
3.0	Progetto di Regolamento Urbanistico	pag. 26
3.1	Inquadramento territoriale	pag. 26
	<i>tab. 3 Policoro: popolazione residente ai censimenti</i>	pag. 26
3.2	La forma urbana della nuova città	pag. 27
3.3	Scelte urbanistiche del RU	pag. 28
3.3.1	Ambito Urbano	pag. 30
3.3.2	Centro Storico	pag. 30
3.3.2.1	Herakleia	pag. 30
3.3.2.2	Zone "A1 – A.2" (Borgata del Castello e Borgata Vecchia)	pag. 31
3.3.3	La città consolidata (zone "B")	pag. 32
3.3.4	La città da integrare (zone "C" e "D" in fase di attuazione)	pag. 33
3.3.5	Zone "C"	pag. 33
3.3.6	Zone "D"	pag. 35
3.3.6.1	Zone "D2"	pag. 35
3.3.6.2	Zone "D.6" - "D.11" - "D.12"	pag. 35
3.3.7	Principi della "perequazione" e "compensazione" urbanistica	pag. 38
	<i>Schema di applicazione della perequazione ai Comparti ad attuazione indiretta</i>	pag. 38
	<i>Schema determinazione aree da cedere nei Comparti ad attuazione indiretta</i>	pag. 39
	<i>Tab."A" Parametri di compensazione per acquisizione aree per servizi pubblici</i>	pag. 40
	<i>Tab."B" Parametri correttivi delle quantità edificatorie di compensazione e premialità a distanza</i>	pag. 40
3.3.8	Prestazioni ambientali degli interventi edilizi	pag. 41
3.3.9	Ambito Periurbano	pag. 42
3.3.10	Ambito Extraurbano	pag. 42
3.3.11	Suoli riservati all'Armatura Urbana (SRAU);	pag. 44
3.4	Dimensionamento del RU	pag. 46
	<i>Tab. 4 Comparti ad attuazione indiretta: Volumetrie realizzabili - confronto PRG/RU</i>	pag. 46
	<i>Tab. 5 Confronto volumetrie previste nei Comparti di PRG e RU</i>	pag. 47
	<i>Tab. 6 RU: volumetrie residenziali</i>	pag. 48
	Calcolo del fabbisogno residenziale	pag. 49
	<i>Tab. 7 RU: volumetrie residenziali ed alloggi realizzabili</i>	pag. 50
	<i>Tab. 8 RU: Comparti ed Ambiti residenziali ad attuazione indiretta - riepilogo generale</i>	pag. 51
3.5	Standards Urbanistici	pag. 52
	<i>Tab. 9 Policoro: standards urbanistici di RU</i>	pag. 53
	<i>Tab.10 RU: standards DM 1444/68 per zone omogenee</i>	pag. 53
	<i>Tab. 11 Comparti attuati/in attuazione o previsti: tabella dimensionamento standards</i>	pag. 54
3.6	Conclusioni	pag. 55

1.0 – Premessa

Il Regolamento Urbanistico (RU), introdotto dalla L.R. 23/99, costituisce lo strumento urbanistico di gestione e riqualificazione dell'insediamento urbano esistente.

Suo obiettivo specifico è quello di mettere in luce, definire, le “regole” (morfotipologiche, urbanistiche, edilizie) attraverso le quali un determinato organismo urbano si è costruito e trasformato nel tempo; regole da riscoprire, innanzi tutto, riscattandole dell'oblio che le trasformazioni contemporanee (accelerate e decontestualizzate) hanno pressochè generalmente prodotto, e poi da consolidare, aggiornare, adattare alle moderne esigenze, non solo funzionali e strutturali, ma anche della “sostenibilità” storico-morfologico-economico-ambientale degli insediamenti urbani: di qui la stessa definizione di “*Regolamento*” che la L.R. 23 ha dato a detto strumento urbanistico.

A tal fine la L.R. 23/99 prevede la individuazione dell'”Ambito Urbano”, “*porzione di territorio sostanzialmente edificato, riconoscibile come unità insediativa urbanisticamente e socialmente organizzata*”, quale limite fisico del centro abitato (inteso quale unità non solo urbanistica, ma anche morfologico-paesaggistica), all'interno della quale il Regolamento Urbanistico fa le sue previsioni:

- direttamente attuabili (con la definizione dei *Regimi Urbanistici* delle aree), all'interno del perimetro dei *Suoli Urbanizzati*;
- attuabili con ricorso alla Pianificazione Operativa e/o Attuativa per le aree ricadenti nei *Suoli non Urbanizzati*.

Trattandosi di uno strumento prevalentemente di gestione e riqualificazione dell'insediamento urbano esistente, le previsioni del RU attengono principalmente a:

- interventi di riqualificazione (sotto il profilo residenziale, delle infrastrutture e dei servizi) delle parti di città esistenti, omogenee sotto il profilo morfotipologico;
- interventi di nuova edificazione, visti soprattutto quali “organici” completamenti, anche sotto il profilo morfologico-paesaggistico, e della dotazione infrastrutturale, dell'insediamento urbano esistente, e/o previsto dai vigenti strumenti urbanistici (completamenti funzione cioè di specifici obiettivi di consolidamento-qualificazione della struttura urbana esistente e/o prevista).

Costituisce punto di partenza fondamentale per la definizione dei contenuti del RU, la redazione del “*Bilancio Urbanistico*” (BU) riferito allo stato di attuazione delle previsioni del PRG vigente: il BU costituisce in effetti la base geografica, morfologica, statistica, funzionale e giuridica (vincoli) sulla quale va costruito il RU.

Ad esso si affianca anche uno schema semplificato di “*Bilancio Ambientale*”, con l'obiettivo di valutare “qualitativamente” le trasformazioni indotte sull'ambiente dai processi di urbanizzazione (*indicatori di stato*).

1.1 – Policoro - evoluzione della struttura insediativa: le “4 città”

Policoro è un insediamento urbano caratterizzato da una storia assai particolare, segnata da alterne vicende, che l'hanno visto passare da illustre città della civilizzazione magno-greca della costa jonica, ad insediamento rurale, per molti secoli incerto ed insalubre, ma poi rinato, bonificato e fittamente antropizzato, fino a riassumere la configurazione di “città” nell'ultimo cinquantennio.

Questo excursus storico, importante ed originale (difficilmente riscontrabile in altre città della Basilicata), definisce con ogni evidenza l'”identità urbana” della città contemporanea di Policoro, che il presente RU deve mettere in luce, qualificare, potenziare.

Identità che fonda le sue radici su 4 fasi di costruzione della sua struttura urbana, così definibili:

- città magno greca (*Siris/Herakleia*);
- “castrum” ed insediamento rurale medievale e moderno;
- Centro di servizio ed insediamento della Bonifica e della Riforma Fondiaria;
- Città contemporanea (dall'autonomia comunale ad oggi)

1.1.1 – Siris ed Herakleia: la 1^a città

L'area compresa tra i due fiumi Agri e Sinni e la costa ionica (territorio comunale dell'attuale Policoro) è stata sempre caratterizzata da ampie pianure costiere, coperte nelle parti più basse da paludi e immensi acquitrini marittimi, ed in quelle più alte (terrazze) da foreste lussureggianti.

A partire dalla seconda metà del VII sec. A.C., sarà la colonizzazione greca a dare avvio alla prima profonda e sistematica trasformazione della pianura jonica ad opera dell'uomo, dei suoi insediamenti e delle sue attività agricole.

Due città interessarono l'area compresa tra Agri e Sinni:

- Siris-Polieion, fondata nel territorio della moderna Policoro, intorno alla metà del VII secolo a.C., da un gruppo di Ioni, provenienti da Colofone in Asia Minore;
- Herakleia, fondata nel 433 a.C., quale avamposto di Taranto sull'arco ionico meridionale.

Mentre per Siris ci sono solo labili tracce, la struttura urbana di Herakleia, sopravvissuta fino all'età imperiale romana, è fortemente presente nell'assetto urbano attuale di Policoro: la città occupa difatti la collina che domina le terrazze comprese tra Agri e Sinni (oggi collina del Castello), con un impianto urbano regolare, d'impostazione ippodamea, caratterizzato da una "platea" principale (ml. 1.600 circa) che attraversa la collina lungo il crinale (da est ad ovest), intersecata normalmente da strade secondarie ("stenopoi") ad intervalli regolari, che scandiscono il ritmo dei diversi isolati ("insulae"); la città si è estesa in fasi successive anche a sud nel pianoro sottostante, difeso da mura e fossato.

L'area sacra comprende il Santuario di Dioniso, con fondazioni di un Tempio, un'"agorà", al centro della quale si trova l'altare di Dioniso e quello di Demetra.

La città magno-greca può quindi ancora oggi essere considerata, pur a livello (archeologico) suo proprio, il "centro storico" della città contemporanea di Policoro: è questa è la prima, grande, chance che caratterizza l'identità urbana di Policoro.

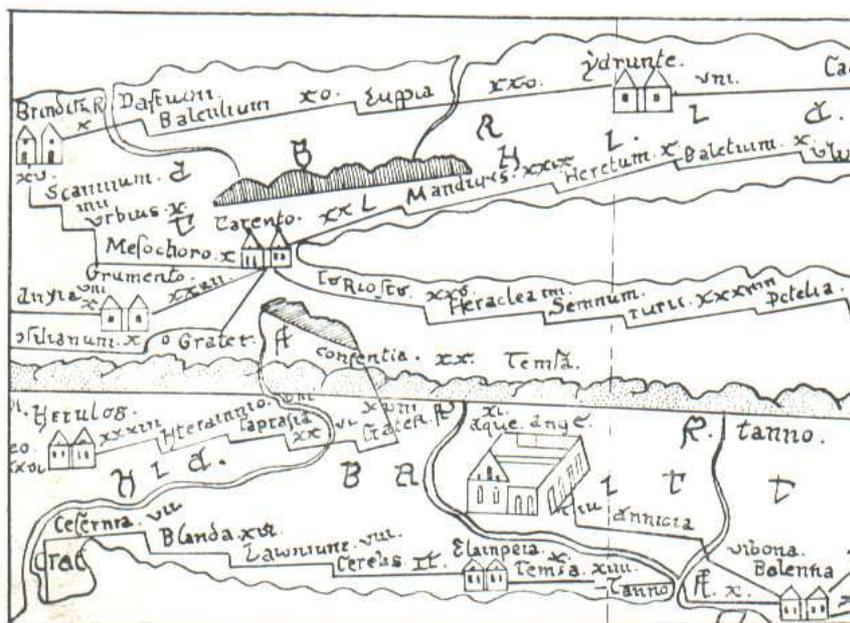


Ma l'organizzazione della *polis magno-greca* non si fermava all'insediamento urbano, ma si estendeva al territorio rurale, con una maglia di insediamento diffuso (agricolo-insediativo), ove i Greci avevano definito una divisione geometrica della chora (territorio agricolo della colonia), diviso in lotti regolari, definiti dalla presenza di strade e canali di bonifica che ne segnano i confini (e ne contrastano gli impaludamenti), con grandezza media degli appezzamenti intorno ai 13,2 ettari, come documentato dalle famose “*Tavole di Herakleia*” (circa 270 a.C.).

La fattoria rappresentava l'unità minima di questo sistema di occupazione del territorio: piccoli impianti rurali autonomi, distribuiti più o meno uniformemente sul terreno sabbioso delle terrazze marine e lungo le valli dei fiumi e dei loro affluenti, dove le sorgenti sono numerose. Esse sono testimoniate a partire dalla fine del VII secolo a.C., ma diventano un fenomeno diffusissimo soprattutto nel IV secolo a.C.

Organizzazione territoriale progressivamente decaduta con l'avvento dei Romani, che concentrano la proprietà dei terreni in poche aziende latifondistiche¹ in mano ai nuovi dominatori, nelle quali le popolazioni indigene erano “*multitudo agrestium*” (massa di fatica); avviando così una fase di decadimento socioeconomico ed insediativo di questi territori² (protrattosi per ben più di un millennio) che troverà riscatto solo nel XX secolo, con le opere della Bonifica, dell'Irrigazione e della Riforma Fondiaria (atto fondativo della Policoro contemporanea).

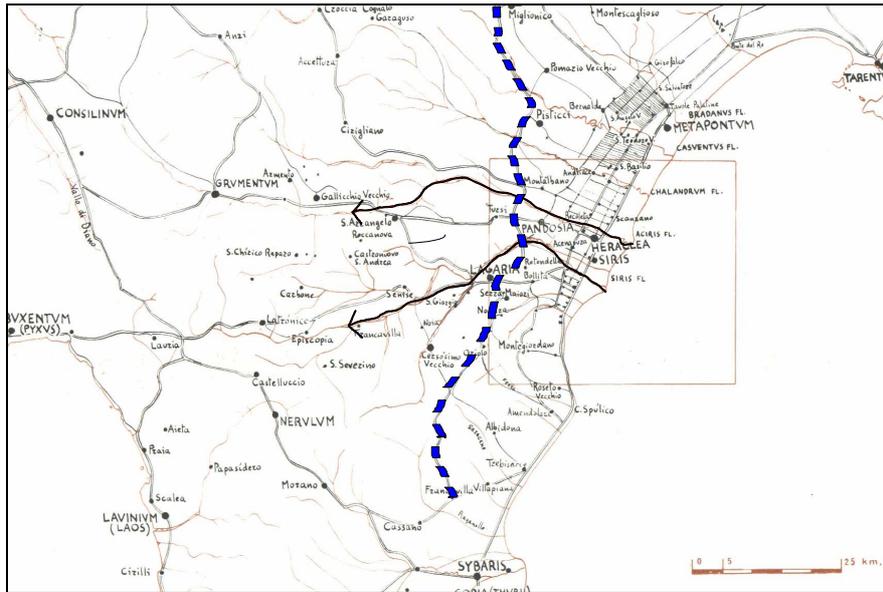
Questa circostanza, e le affinità tra l'organizzazione territoriale che la supportava in passato e quella che la supporta oggi, rafforza nella Policoro contemporanea l'immanenza di quella 1^ città magno-greca, *imprinting* originario della sua identità contemporanea.



Tabula Peutingeriana: particolare del Golfo di Taranto.

¹ I piccoli appezzamenti magno-greci, subiscono quindi fusioni ed accorpamenti, e si creano le cosiddette “*massariciae*” (in media di circa 126 ha), destinate agli inizi prevalentemente alle colture cerealicole ed arboree, e poi progressivamente, in età imperiale, al pascolo transumante

² Tra età traianea e severiana, tutti i centri dell'area ionica vengono abbandonati o subiscono un drastico impoverimento. Ricordata nella *Tabula Peutingeriana* nel IV secolo d.C., la città di Heraclea continua a sussistere, ridotta ad una borgata, sotto la giurisdizione della colonia di Grumentum.



Tav.1 Inquadramento topografico della Siritide nella regione Meridionale con l'individuazione dei primi percorsi di penetrazione dal mare e la nascita de primo contro-asse di collegamento.



Tav.3 Schema topografico della Siritide in età greca ellenistica

1.1.2 – L'insediamento medievale e moderno: la 2^a città

La 2^a fase di costruzione (la “2^a città”) che definisce l'identità urbana della Policoro contemporanea, è data dal “Castello” ed insediamento rurale annesso (Borgata Vecchia), testimonianza di una stagione storico-economica caratterizzata da un profondo degrado ambientale.

Stagione che, a partire dall'Alto Medioevo, è caratterizzata da alti e bassi, dissodamenti con riordini produttivi (Basiliani), ed abbandoni (XIII sec.), in un quadro geopolitico di riduzione a feudo, laico o

religioso, passato tra vari possessori (i Sanseverino tra XIV e XVII secolo; i Gesuiti tra XVII e XVIII secolo; i Grimaldi principi di Gerace, e loro eredi, nel XIX secolo; i Berlingieri infine, nel XX secolo), fino al definitivo affrancamento della Bonifica e della Riforma Fondiaria del secondo dopoguerra.

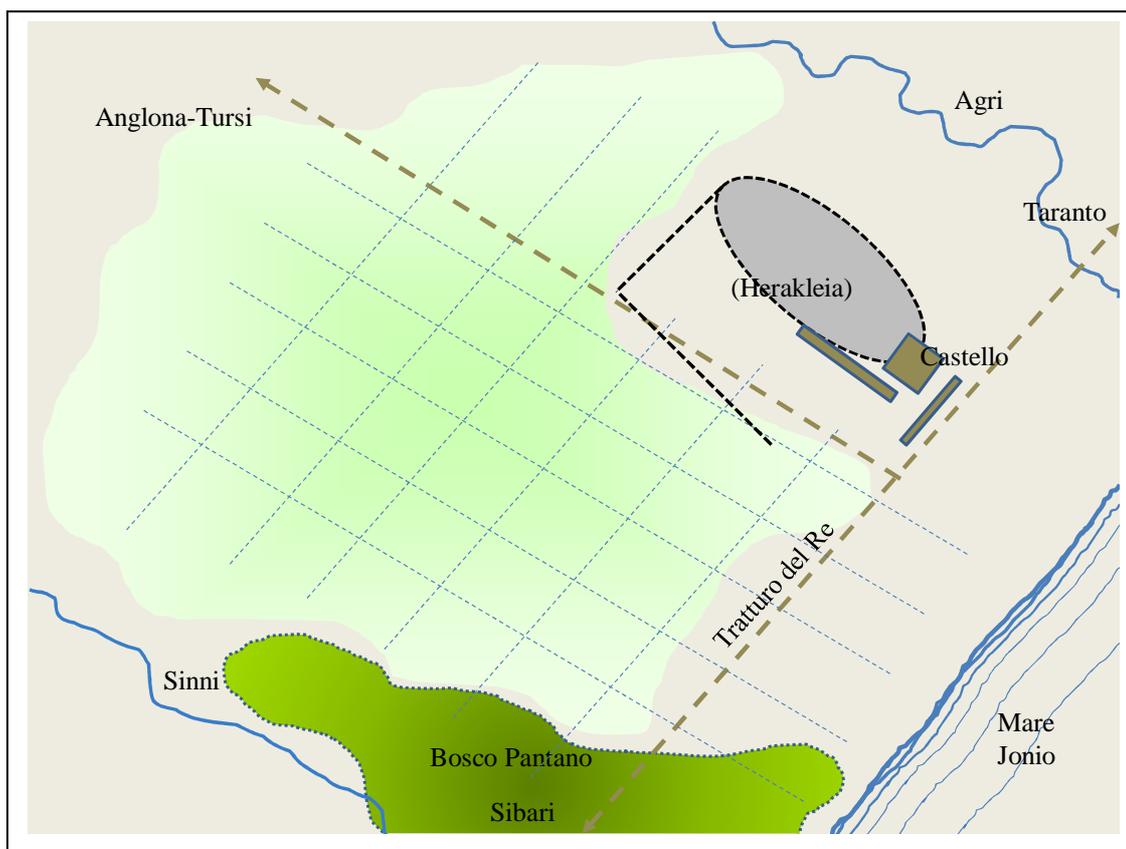
Stagione che, sotto il profilo insediativo, si manifesta attraverso la presenza di un “*castello baronale*” o palazzo fortificato, una chiesa (S. Maria), alcuni magazzini ed alcune schiere di “*casalini*”, abitazioni dei salariati che conducevano gli allevamenti e le attività agricole del feudo, con presenze che variavano tra circa 600 (fisse) e circa 2000 (stagionali)³.

Insediamiento “proto urbano” che occupa il terminale sud della collina di Herakleia, della quale ripropone, con il Castello baronale, alto ed imponente, il forte segno territoriale della dominanza paesaggistica sulla piana jonica.

Questo insediamento aveva, quali suoi referenti territoriali, da un lato un territorio regno della cerealicoltura e dell'allevamento del bestiame allo stato brado e semibrado, assoggettato alla regole ed alle strutture (*jazzi*) della “*transumanza*” (per molti secoli principale attività economica di questi territori); dall'altro un rigoglioso Bosco Planiziale posto alla foce del fiume Sinni (Bosco Pantano): una foresta pluviale dalla quale emergevano esemplari arborei stupendi: *frassini* alti oltre 30 m, *olivastr*i con punte intorno ai 15 m di altezza; *cerri*, *roveri* fin sulla riva del mare e *pioppi* e *salici* enormi. Un bosco selvaggio popolato di *cinghiali*, *caprioli*, *martore* e *lontre*, a lungo “*riserva di caccia*” dei titolari del feudo.

Il Bosco di Policoro, 1500 ettari di “*paradiso terrestre*”⁴, dissodati dall'Ente per la Riforma Fondiaria tra il 1956 ed il 1960, del quale non sono rimasti che due esigui lembi (500 ha circa), costituiti a Riserva Naturale Regionale nel 1980.

Si completa così la 2^a componente strutturale (“2^a città”) dell'identità urbana della Policoro contemporanea, sia nella sua struttura insediativa, il Castello e Borgata vecchia (secondo settore del “centro storico” della città), che nella sua più importante componente di testimonianza ambientale (Bosco Pantano).



³ Cfr.: N. Buccolo – “*Policoro antico e moderno*”, Policoro 1989 - pag. 47.; e “*Policoro – stella della Magna Grecia*”, Policoro 2005. Gran parte delle notizie storiche riportate nella presente relazione sono state tratte dalle pubblicazioni summenzionate.

⁴ Vedi le descrizioni del Bosco di molti viaggiatori e naturalisti (*Saint Non, Craven, Lenormant, Gissing, Douglas, Pratesi e Tassi*), riportate nelle pubblicazioni di cui sopra.

1.1.3 - L'insediamento della Riforma Fondiaria: la 3^a città

La 3^a fase di costruzione (la “3^a città”) che definisce l'identità urbana della Policoro contemporanea, è data dall'insediamento della Riforma Fondiaria.

Insediamento articolato in una Borgata di Servizio, collocata ai piedi del complesso storico del Castello e Casalini (Borgata vecchia), in posizione adiacente alla strada statale Jonica⁵, ed un insediamento diffuso di case ed annessi rurali, dislocate negli oltre 700 poderi assegnati dalla Riforma a contadini provenienti dai paesi circostanti (ed anche da fuori regione): un insediamento urbano-rurale tipico delle politiche di Riforma Fondiaria che negli anni '50 del XX secolo, andavano realizzandosi⁶.

La Borgata di Servizio comprendeva una serie di servizi civili (*scuole, asili, delegazione comunale, chiesa, ambulatorio, spaccio, ufficio postale, magazzini, uffici, ecc.*), organizzati urbanisticamente attorno (e nelle adiacenze) ad una piazza “urbana” (attuale Piazza Heraclea), germe iniziale della futura comunità cittadina; nucleo urbano ancora oggi vivo e riconoscibile.

Collegata a questa Borgata, attraverso una fitta maglia di viabilità poderale (che ricalcava la parallela rete di bonifica ed irrigazione), era la “città diffusa” costituita dalle abitazioni ed annessi rurali dei contadini assegnatari dei poderi della Riforma: un assetto urbano-produttivo che rivoluzionava la situazione consolidatasi nei due millenni precedenti, riprendendo storicamente l'antico assetto magno-greco di un territorio rurale fortemente antropizzato, caratterizzato da una rigogliosa agricoltura.

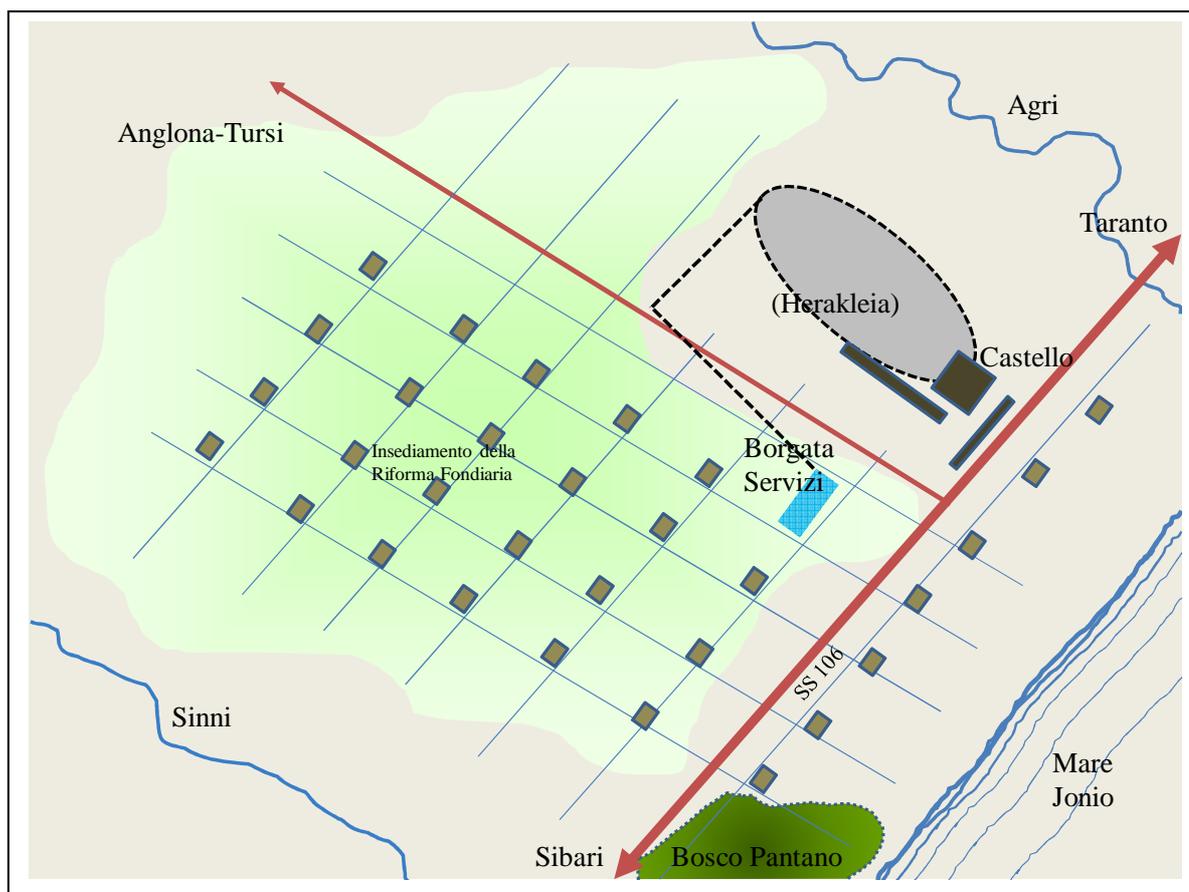
Città diffusa che ha purtroppo intaccato anche la più importante risorsa naturalistico-ambientale che le configurazioni agricolo-produttive del passato avevano lasciato: il Bosco Pantano, disboscato e dissodato per gran parte della sua estensione: un prezzo, forse non indispensabile (e comunque alto sotto il profilo della stessa sicurezza idrogeologica), pagato alla nuova stagione agricolo-produttiva ed urbanistica che si apriva per il territorio compreso tra Agri e Sinni.

A parte quest'ultima considerazione, resta comunque la validità e l'importanza del segno urbanistico lasciato, nel secondo dopoguerra, dai Programmi di Bonifica e Riforma nel territorio di Policoro: segno che, paradossalmente e fortunatamente, è andato ben al di là dell'impostazione dei suoi promotori e/o responsabili, evolvendo rapidamente (a Policoro, come a Scanzano) dalla “Borgata di Servizio” originaria, ad una vera e propria “nuova città di fondazione”, per l'intensità e la dimensione che nella Pianura Jonica era destinata ad assumere.

Si definisce così la 3^a componente strutturale (“3^a città”) dell'identità urbana della Policoro contemporanea: componente che, per il tempo trascorso dalla sua definizione (60 anni circa), possiamo ancora considerare il terzo settore del "centro storico" della città di Policoro.

⁵ Una delle opere realizzate dal “Piano Generale di Bonifica” negli anni '30 del XX secolo.

⁶ Nell'attuazione del Piano della Riforma, il problema del popolamento delle campagne, vede confrontarsi due posizioni tecnico-politiche divergenti: quelle fautrici del “borgo residenziale”, che rispecchia antichi valori sociali e consuetudini umane (“centro propulsivo di una comunità rurale produttiva, punto irradiante di civiltà, chiave di volta di una saggia riforma agraria dove si affermerebbero i primi conati artigiani, le prime manipolazioni a carattere familiare, dapprima, e gradualmente associative, cooperative, consortili, di poi; dal molino all'oleificio, all'enopolio, alle prime affermazioni manifatturiere, fino ai successivi sviluppi della vera e propria industrializzazione”: profetiche parole di N. Mazzocchi-Alemanni), e quelle invece che propendono per la realizzazione di “centri di servizio”, cui fanno capo le abitazioni rurali sparse nella campagna, nei poderi degli assegnatari. La storia ha dimostrato poi che avevano ragione i primi: laddove i “centri di servizio” non si sono evoluti in insediamenti urbani veri e propri (è il caso di Policoro e Scanzano), essi si sono rinsecchiti e sostanzialmente estinti.



1.1.4 – La città contemporanea: la 4^a città

La 4^a configurazione strutturale (la “4^a città”) che definisce l’identità urbana della Policoro contemporanea, ha una data istituzionale di partenza: il 26/02/1959, quando la frazione di Policoro è distaccata dal Comune di Montalbano Jonico e costituita in Comune autonomo.

La costruzione della “città” di Policoro, ha poi, sotto il profilo urbanistico il suo atto fondativo nel PRG redatto dal Prof. Alberto Lacava e dall’Arch. Pasquale Mecca nel 1964 (ed approvato nel 1971).

Un PRG di grande spessore, che definisce le linee per la costruzione della nuova città, sulla base delle politiche in atto dell’assetto del territorio regionale (mai peraltro formalizzate dalla neonata Regione Basilicata, fatta eccezione per lo schema del CRPEB del 1966⁷), e sulla base di una attenta considerazione delle preesistenze urbane che la storia del territorio di Policoro aveva sedimentato nell’arco di oltre due millenni. (e che nei paragrafi precedenti abbiamo sinteticamente delineato).

Dalle prime scaturisce il ruolo della città di Policoro⁸, quale centro residenziale e di servizi (insieme a Marconia, si ipotizzava) della fascia agricolo-turistica del Metapontino, parte costitutiva (*comprensorio urbanistico*) di un più vasto “*comprensorio socio-economico*” che interessava buona parte della Provincia di Matera, capoluogo compreso; spazio geografico ottimale, di armonizzazione e redistribuzione dello sviluppo economico ed infrastrutturale su base territoriale.

Dalla seconda scaturiva l’organizzazione urbanistica che il PRG riteneva dover dare alla nuova “città” di Policoro, assistita dalla “scelta di fondo di evitare che potesse verificarsi uno slittamento di Policoro verso la

⁷ E’ lo schema di assetto 1966/70 approvato dal Comitato Regionale della Programmazione Economica, sulla base delle attività di programmazione avviate dal governo nazionale (“Progetto ‘80”), incentrato sullo schema infrastrutturale delle 4 fondovalli (Bradano, Basento, Agri e Sinni) e delle 2 trasversali (Murgia/Pollino e Autostrada Taranto/Sibari).

⁸ Per Policoro si ipotizza, rispetto ai 7000 residenti circa del 1966, una popolazione al 1980 di 14.000 abitanti circa: dato quasi centrato se si considera che il Censimento 1981 rileverà 12.090 abitanti.

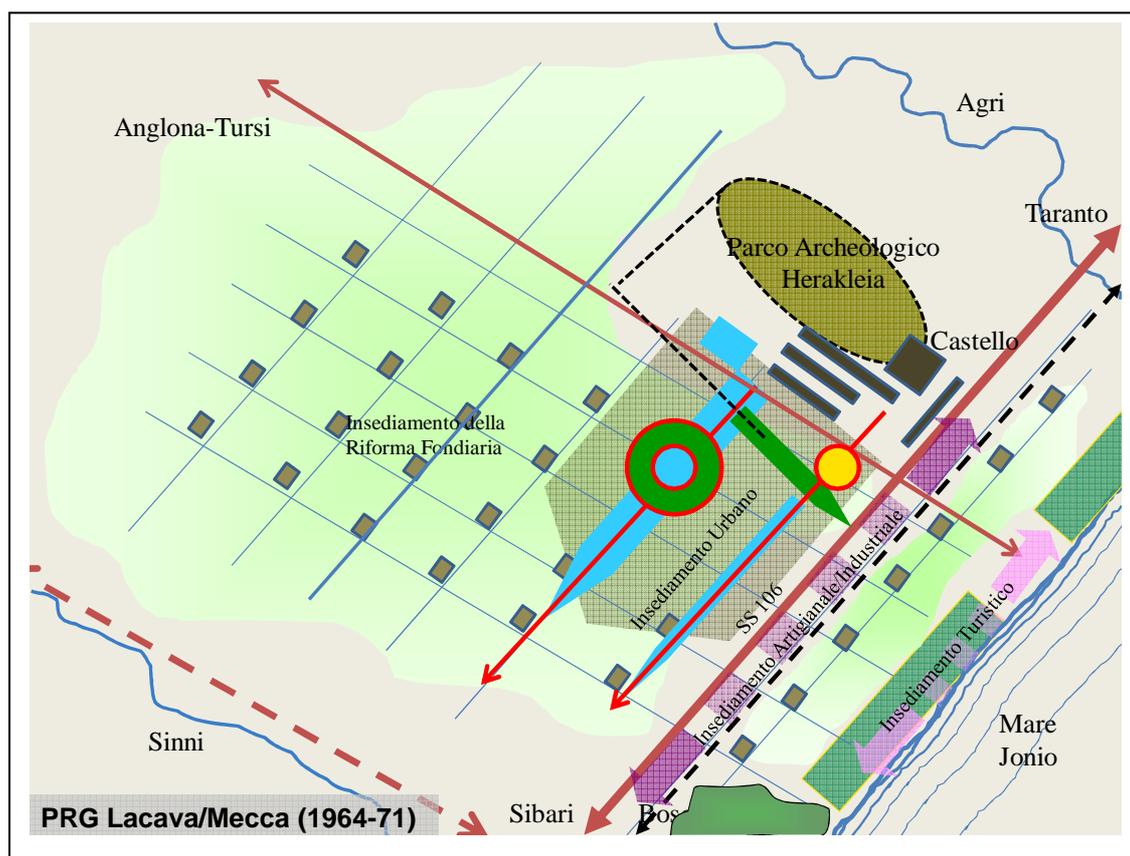
*Statale Jonica, confermando una delle poche situazioni felici riscontrabili in Italia, di un centro sorto a contatto con una statale senza che il suo sviluppo si sia concretizzato lungo di essa, bensì tangenzialmente, in una posizione dominante sull'altopiano, con punti di innesto limitati"*⁹.

Il Piano propone una strutturazione delle tipologie insediative *"per fasce parallele alla costa, partendo dal mare: una fascia di sviluppo turistico; una fascia agricola-filtro di notevole ampiezza; una fascia di sviluppo industriale (a valle della SS.n.106), una fascia prevalentemente residenziale (a monte della Jonica) sull'altopiano; la restante parte a destinazione agricola"*.

Si determina così una impostazione urbanistica "aperta", ove ciascuna funzione insediativa (residenza e servizi urbani, turismo, agricoltura, industria), può liberamente realizzarsi (e/o espandersi in futuro), senza creare interferenze tra le stesse funzioni, e rispettandone ruoli, valori e contenuti.

In particolare, la direttrice dello sviluppo urbano viene determinata in direzione opposta rispetto alla città di Herakleia (costituita a Parco Archeologico), ed alla zona del Castello e dei casali, *"in modo da assicurare, da un lato la tutela e valorizzazione del patrimonio storico ed archeologico della città (uno dei più importanti della Regione), e dall'altra consentire all'organismo urbano di configurarsi in modo omogeneo, senza soluzioni di continuità ..."*

Una maglia stradale che serve l'intero territorio comunale, organizzata ad ovest attorno alle due provinciali per Tursi e Panevino, ed ad est attorno alle strade di penetrazione alla fascia costiera turistica, costituiscono l'ossatura della mobilità interna comunale, *"per consentire ad ogni parte del territorio comunale una equipotenzialità nella fruibilità delle attrezzature e dei servizi, e la facile accessibilità alla maglia stradale principale (SS. Jonica)"*.



⁹ A. Lacava – P. Mecca: PRG – Relazione - pag. 142.

L'organismo urbano viene infine caratterizzato attraverso "una larga dotazione di aree per attrezzature e servizi vari....., che garantiscano un livello abitativo tale da modificare le caratteristiche tradizionali di Policoro, da centro rurale verso un'evoluzione cittadina".

Due assi stradali, paralleli alla statale jonica, divengono gli assi urbani fondamentali della nuova città:

- Via Siris (prosecuzione di Corso De Gasperi e di Piazza Herakleia - cuore della Borgata della Riforma -, ma anche della strada che conduce in alto, al Castello Baronale ed alla sommità dell'acropoli di Herakleia), segno urbanistico fondamentale pertanto, sintetico ed unificante, della millenaria storia della nuova città: il "paradosso" dell'identità urbana di Policoro; strada da realizzarsi con caratteristiche prettamente "urbane" (il "corso" tipico delle città italiane), fiancheggiata da porticati continui ed attività commerciali e segnata morfologicamente da 5 torri residenziali che danno la misura paesaggistica, nella piana jonica, della nuova città;
- Via Puglia, caratterizzata da attrezzature d'interesse generale (sportive, scolastiche di ordine superiore, servizi urbani, stazione per autolinee), con un'ampia dotazione di verde che costituisce il polmone dell'edilizia circostante.
- una griglia viaria ortogonale, che interseca i due assi principali, e connette gli ampi isolati che definiscono la parte residenziale della nuova città, e si integra nella preesistente viabilità di servizio dell'insediamento della Riforma, di cui si riconferma il ruolo di "città diffusa".

La "nuova" città di Policoro nasce pertanto sulla base di un PRG, la cui razionalità e funzionalità del disegno (maglia stradale ampia, ben attrezzata di servizi, spazi verdi alberati, parcheggi), integrata al rispetto delle preesistenze storico/archeologiche, ha dato corpo ad una città "a misura d'uomo", ben attrezzata e vivibile: circostanza che può fare certamente considerare la "città di fondazione" di Policoro, come uno dei migliori esempi di urbanistica contemporanea, certamente confrontabile a quelli delle città della Bonifica dell'Agro Pontino (*Latina, Sabaudia, Pomezia*, ecc.), disegnate da illustri urbanisti del XX secolo (tra cui Luigi Piccinato), con la non secondaria differenza che, mentre quest'ultime sono state concepite, disegnate e realizzate nell'arco di pochissimi anni quali "città-manifesto" di un Regime, Policoro è invece il risultato di una mirabile fusione di storia urbanistica antica, moderna e recente, realizzata con gli strumenti ordinari della pianificazione urbanistica (PRG), da una pluralità di soggetti, pubblici e privati, sotto la regia dell'Amministrazione Comunale.

Si definisce così la 4^a componente strutturale ("4^a città") dell'identità urbana della Policoro contemporanea. La Variante Generale al PRG Lacava/Mecca che seguirà¹⁰ nel 1977 (redatta dall'Arch. Lucio Carbonara), non modificherà sostanzialmente l'impianto urbanistico della città, limitandosi ad integrare alcuni servizi (tra cui l'ospedale a scala comprensoriale), a prevedere aree a destinazione industriale (a margine della Sinnica), e commerciale/artigianale (a margine inferiore della Jonica), a servizi per il turismo nella fascia costiera a valle della statale jonica, ed infine ad una più puntuale definizione degli interventi di recupero urbanistico della Borgata Vecchia ed aree limitrofe.

Dopo circa vent'anni, nel 1997, si procede ad un'ulteriore ridefinizione dell'assetto urbano, con la redazione di una nuova VG al PRG a firma del Prof. Arch. Amerigo Restucci, aggiornata nel 1999 dall'UTC Comunale¹¹: ridefinizione che risponde ad obiettive esigenze di crescita della città, nel pieno del suo sviluppo e della sua attrattività comprensoriale, sia per quanto attiene le aree residenziali, che per quanto attiene le aree direzionali e/o produttive.

Per le prime sembra volersi affermare un effetto "città giardino", con la previsione di una serie di comparti edificatori dagli indici bassi e dalle tipologie estensive¹², con conseguente notevole impegno di suolo agricolo, che ispessiscono notevolmente l'arco periferico occidentale della città preesistente, partendo dai piedi delle mura di Herakleia (ed in alcuni casi intersecandosi con esse e la "città bassa"), fino a richiudersi in prossimità dell'asse di Via Puglia: un'espansione che praticamente raddoppia le superfici urbane a destinazione residenziale della città preesistente¹³.

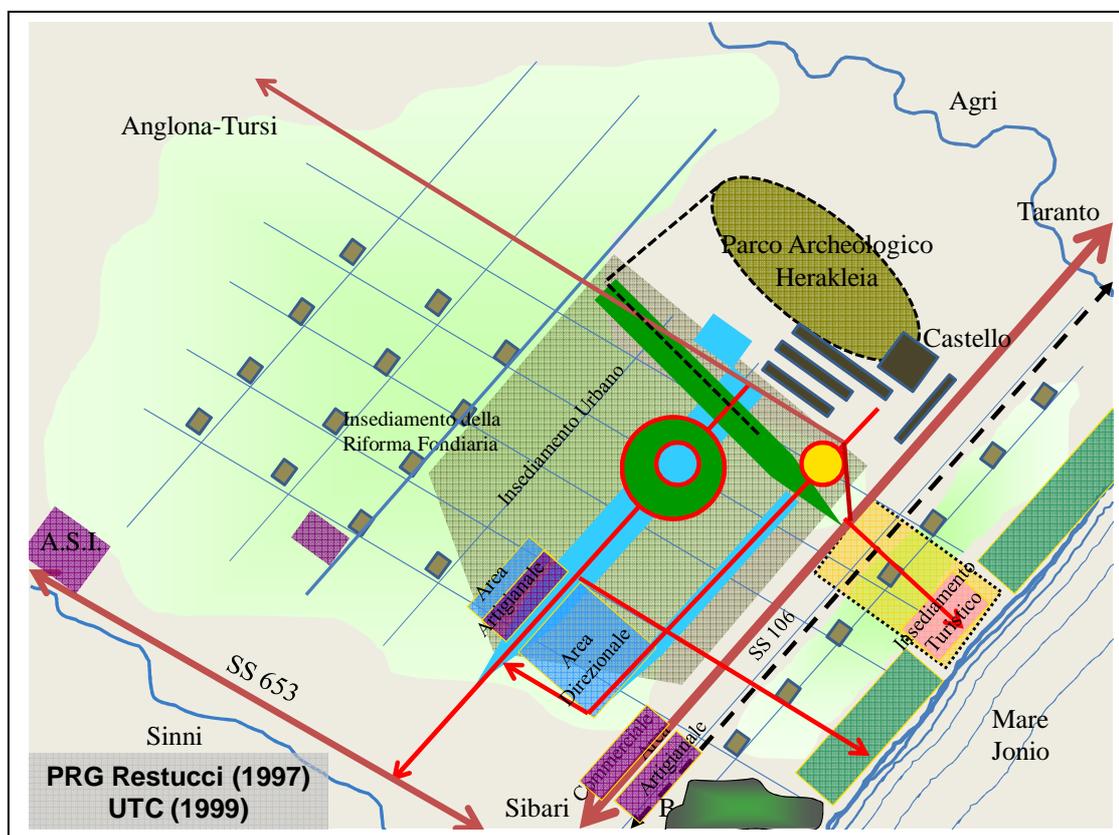
¹⁰ **1978**: VG al PRG dell'Arch. Lucio Carbonara, approvata con DPGR n.1295 del 29/07/1978;

¹¹ **1997**: VG al PRG del Prof. Arch. Amerigo Restucci, approvata con DPGR n. 742 del 15/09/1997; **1999**: VG al PRG dell'UTC, approvata con DPGR n. 267 del 28/07/1999.

¹² Indici ed altezze però incrementati dalla VG al PRG del 1999.

¹³ Conseguenza anche di un dimensionamento del PRG che prevede per Policoro, al 2009, 20.300 abitanti (contro i 15.200 esistenti al 1994 = + 33%), e 34.000 vani residenziali (contro i 20.000 esistenti al 1994 = + 70%)

Per le seconde si tratta di un'altrettanto notevole previsione espansiva, con una serie di comparti a destinazione produttiva e direzionale/mista¹⁴, disposti a prolungamento degli assi di Via Puglia e Via Siris, che impegnano un'ulteriore notevole quantità di suolo agricolo, e costituiscono un ulteriore raddoppio della superficie della città preesistente.



Da segnalare infine il recente Piano di Recupero di "Jazzo Ricino" (*Contratto di Quartiere*) in Variante al PRG, che ridefinisce in termini funzionali (mix residenza-direzionalità-attività produttive) e planivolumetriche, il comparto terminale compreso tra Via Puglia e Via Siris, costituendolo a "polo" terminale (con piazza e parco pubblici) dell'asse urbano di Via Siris, attuale spina dorsale della città.

Il risultato delle due Varianti Generali al PRG di Policoro della fine degli anni '90 vede, in buona sostanza, la superficie pianificata della città praticamente triplicata, con conseguente notevole estensione della sua superficie urbanizzata (e relativi costi di realizzazione e gestione).

Ma, per quale ruolo territoriale e, di conseguenza, per quali funzioni di direzionalità urbana?
 Ed ancora, con quale "forma urbis", intesa come disegno ed integrazione organica di edifici, spazi e servizi, a destinazione pubblica e privata, che danno qualità ed identità all'insediamento urbano?
 Sono i temi del RU.

¹⁴ Comparti (D.6 – D.12) in parte rinviiati, dal DPGR/1999, alla definizione di un Programma Pluriennale di Attuazione.

2.0 - Regolamento Urbanistico

2.1 - *Presupposti culturali e disciplinari*

Sotto il profilo culturale e disciplinare, affrontare una nuova fase di pianificazione urbanistica della città di Policoro, significa far emergere con chiarezza (rendere leggibile e fruibile), nella sua struttura urbana, il paradosso che sta alla base della sua identità: “la millenaria storia di una nuova città di fondazione”.

Tre gli indirizzi culturali-disciplinari che ne conseguono:

- tutela/valorizzazione della città e/o insediamenti storici (le prime “3 città”, di cui al paragrafo precedente), e dei rapporti che oggi le legano alla città contemporanea;
- (ri)qualificazione ed irrobustimento della *forma urbis* contemporanea, con individuazione di un telaio di “centralità” urbane, nelle quali le “3 città” hanno un ruolo significativo;
- apertura della città al territorio nel quale può svolgere un ruolo di *leadership* urbana.

L’obiettivo è quello di confermare Policoro, città socialmente, economicamente ed urbanisticamente dinamica, significativa eccezione in un panorama regionale di stagnazione e declino, quale esempio di buona urbanistica contemporanea, risultato di una mirabile fusione di storia urbanistica antica, moderna e recente, realizzata con gli strumenti ordinari della pianificazione urbanistica (PRG).

In questo contesto, con questi presupposti, il RU di Policoro acquista un particolare valore di verifica (e di progetto) di una “forma” insediativa, incentrata su di un controllo delle espansioni e/o trasformazioni in corso, in riferimento agli indirizzi urbanistici che i PRG hanno posto alla base dell’assetto urbano, perchè essi vengano confermati ed ancor più valorizzati.

Dare coerente continuità alla costruzione di una città, e confermarla quale “esempio”, a scala regionale e nazionale, di buone pratiche di urbanistica.

2.2 - *Obiettivi e strategie*

2.2.1 - *Policoro e la politica di assetto del territorio regionale e provinciale*

Al precedente paragrafo 1.1.4 abbiamo sottolineato come, l’atto fondativo della “nuova” città di Policoro (il PRG Lacava/Mecca), fosse stato disegnato sulla base delle politiche allora *in fieri* dell’assetto del territorio regionale, dalle quali scaturiva il ruolo della città di Policoro, quale centro residenziale e di servizi della fascia agricolo-turistica del Metapontino, parte costitutiva del “*comprensorio socio-economico*” che interessava buona parte della Provincia di Matera, capoluogo compreso; spazio geografico ottimale, di armonizzazione e redistribuzione dello sviluppo economico ed infrastrutturale su base territoriale.

Politiche di assetto del territorio mai peraltro formalizzate dalla neonata Regione Basilicata, fatta eccezione per lo schema del CRPEB del 1966, per cui la crescita produttiva e la conseguente riorganizzazione territoriale che ha interessato quel comprensorio nei successivi 50 anni circa si è determinata prevalentemente sotto le spinte “tendenziali” del mercato e dei fattori endogeni dello sviluppo (e simmetricamente del sottosviluppo); la politica regionale ha sostanzialmente rinunciato a definire un disegno di allocazione delle risorse (economiche, infrastrutturali e, soprattutto, umane) sul territorio: ha rinunciato a pianificare il territorio compromettendo così le stesse scelte che la programmazione politico-economica parallelamente compiva, vanificandone in parte gli esiti in termini di riorganizzazione complessiva del territorio regionale.

Il risultato, oggi ben percepibile, è stato quello di non avere raggiunti (adeguatamente rispetto alle attese), gli obiettivi iniziali di quella complessa operazione di modernizzazione e trasformazione dell’armatura territoriale provinciale condotta dal secondo dopoguerra (ambiente, insediamenti, infrastrutture); obiettivi consistenti nel fare del polmone pianeggiante costiero jonico, e delle sue cinque diramazioni vallive, la struttura portante produttivo-infrastrutturale del territorio provinciale, raccordandosi, nel contempo, con l’armatura urbana storica (capoluogo compreso) assunta quale presidio insediativo-territoriale, depositaria dell’identità del territorio stesso.

Obiettivo non soddisfacentemente raggiunto, per incompletezza della rete infrastrutturale realizzata, e per la mancata integrazione socio-economica e funzionale dei comprensori territoriali (*materano, metapontino, aree interne*).

Questa mancata integrazione è stata la causa principale dell'accelerarsi nel tempo (fino a raggiungere livelli di desertificazione) del fenomeno di redistribuzione interna della base demografica e socio-economica provinciale, per cui il Metapontino (ed il Materano) hanno consolidato la loro struttura insediativa e produttiva, crescendo sostanzialmente a spese delle aree interne provinciali e regionali.

Oggi, il documento più aggiornato di pianificazione territoriale in discussione, è costituito dal Documento Preliminare al Piano Strutturale Provinciale (DP/PSP) del giugno 2011; da quel Documento traiamo le seguenti considerazioni:

“Obiettivo del PSP è oggi quello di organizzare sul piano urbanistico quella integrazione, fondamentale al fine del mantenimento in vita di larghe fette del territorio provinciale, trasformando quest'ultimo in un “sistema territoriale” che metta in relazione quanto di innovativo è avvenuto nelle direttrici vallive ed in pianura, con i saperi ed i valori sedimentati nell'armatura urbana storica e nel suo contesto geografico di riferimento.

Obiettivo il cui conseguimento passa oggi pertanto attraverso la definizione di una strategia che consenta al sistema Metapontino di crescere insieme alle aree interne provinciali, cogliendo l'occasione di un necessario ripensamento/razionalizzazione di quanto fin qui prodotto nella piana costiera, per una generale ridefinizione delle politiche di integrazione insediativo/produttivo/infrastrutturali dei diversi distretti territoriali provinciali, capoluogo compreso.

Razionalizzazione interna, ed integrazione con l'esterno¹⁵, costituiscono i due aspetti principali della strategia summenzionata, aventi come comune supporto la maglia infrastrutturale, interna ed esterna (interregionale) che sostiene il sistema.

L'obiettivo dell'integrazione (innanzi tutto) infrastrutturale, si consegue attraverso il completamento degli schemi infrastrutturali, disegnati mezzo secolo addietro, della griglia delle fondovalle e trasversali, delle quali la SS. n.106 Jonica è il braccio costiero, e la direttrice trasversale Murgia-Pollino¹⁶ (vera e propria spina dorsale del territorio provinciale materano) il braccio interno, reso intermodale con la chiusura dell'anello ferroviario Tirreno-Adriatico (Fe/MT/BA).

Questo telaio infrastrutturale, va supportato dai necessari nodi logistici che ne consentano una fluida integrazione con i sistemi di relazioni nazionali ed internazionali, tra cui la piattaforma logistica di Scalo Pisticci/Ferrandina (aeroporto-ferrovia), e la stessa linea ferroviaria Sibari-Taranto, quale infrastruttura di servizio agli insediamenti costieri, urbani e turistici, di cui è previsto l'ammodernamento e l'efficientamento.

A questa maglia infrastrutturale principale, va affiancata una maglia di raccordo di secondo livello, a servizio del sistema insediativo del Distretto Metapontino.

Maglia in parte già esistente o programmata, avente la funzione di collegare localmente le tre tipologie di insediamenti riscontrabili nel Distretto stesso: i centri collinari, le “nuove città” e/o filiazioni/Borgate, gli insediamenti turistici costieri.

Una ulteriore strategia d'integrazione deve svilupparsi nel campo delle risorse naturalistico/ambientali e storico/culturali, e delle modalità di fruizione delle stesse (turismo ecologico/culturale): qui deve trovare attuazione un sistema d'integrazione dei “turismi” della Basilicata, quello balneare e quello ecologico/culturale che veda un'offerta integrata di natura, mare e cultura, l'unica che può tonificare, con numeri consistenti, la riorganizzazione della rete insediativa storica interna (urbana e rurale), quale struttura ricettiva di una più estesa “comunità virtuale”; avendo anche, quale valido supporto a tale politica, l'apporto dell'attrattore internazionale Matera, che anch'esso, proprio da questa offerta integrata, può trarre ulteriori e consistenti margini di affermazione e di crescita.

Le strategie di integrazione summenzionate debbono naturalmente essere affiancate da strategie di razionalizzazione delle forme di utilizzazione del territorio distrettuale (struttura insediativa e produttiva).

¹⁵ L'“esterno” riguarda naturalmente anche il contesto interregionale (Puglia e Calabria), da quale si può (si deve) attingere soprattutto investimenti, risorse imprenditoriali, ed in ultima analisi anche base demografica, per far crescere il distretto metapontino *insieme* al suo territorio interno.

¹⁶ per la quale sono da adeguare il raccordo SS.n.7 Matera/Ferrandina Scalo (tipo “B”), ed il tronco SS.n.176 Scalo Pisticci/Scalo Montalbano/Giardini di Tursi (tipo “C1”)

Questo sia sul piano della tutela ambientale della risorsa territorio (erosione costiera; disciplina dei corpi idrici naturali ed artificiali; esondazioni; inquinamenti da nitrati e pesticidi; smaltimenti; impianti di produzione energie rinnovabili; ecc.) e della sua tutela/sostegno produttivo (politiche agricole, PAC, logistica per le trasformazioni e commercializzazioni, ecc.), e sia sul piano dell'organizzazione urbanistica degli insediamenti (morfologia, consumo di suolo, controllo dello *sprawl* urbano, tutela della maglia podere della Riforma, tutela e valorizzazione del patrimonio archeologico/storico/culturale; strutture turistiche; ecc.).

L'obiettivo dell'integrazione del Metapontino nel suo territorio provinciale, diviene in questo modo iniziativa complessa, sorretta da un pluralità di attori, pubblici e privati, e da un pluralità di risorse territoriali che si organizzano in senso propositivo ed evolutivo; integrazione che, più che fondarsi su autoreferenziali affermazioni di capacità economico-territoriali, può concretamente costituire una occasione importante per programmare un itinerario di sviluppo, integrato ed ordinato, di detto territorio. Comune denominatore di detta integrazione, per tutti gli attori coinvolti, è evidentemente la salvaguardia, e valorizzazione "sostenibile", del contesto ambientale (naturalistico, agricolo, storico-culturale), risorsa principe anche di questo ambito territoriale.

In estrema sintesi, deve affermarsi il concetto che il Metapontino è il naturale (geografico) luogo di sintesi delle valli dei cinque fiumi lucani, dalle quali trae il suo sostrato (i depositi alluvionali) e la sua forza (l'acqua ordinatamente irrigata); e che, senza questo contesto, che ne tutela ed assicura l'identità geografica, socioeconomica e culturale, rischia di essere risucchiato in anonimi (multinazionali, ed intercambiabili) sistemi di sfruttamento commerciale delle sue risorse: come il palmo di una mano che, senza le sue cinque dita, resta un moncone privo di presa ed alla mercè del braccio che lo sostiene¹⁷.

Le considerazioni del DP/PSP trovano conferma negli Atti della Programmazione Regionale in essere quali il PIT/Metapontino¹⁸, Il PO/FESR Basilicata – 2007/13¹⁹, Il PSR (*Piano di Sviluppo Rurale*)²⁰, i PIF (*Progetti Integrati di Filiera*)²¹ - novembre 2009²¹, il PTR (*Piano Turistico Regionale*)²².

¹⁷ Documento Preliminare al Piano Strutturale Provinciale – "Scheda Strategica del Distretto del Metapontino" – Provincia di Matera, giugno 2011.

¹⁸ I PIT (*Progetti Integrati Territoriali*), sono stati previsti dal *POR-Basilicata 2000-2006*, quali strumenti di progettazione integrata territoriale degli interventi previsti. Il *PIT/Metapontino* riguarda i territori comunali di Bernalda, Pisticci, Scanzano, Policoro, Montalbano, Tursi, Rotondella, Nova Siri, Valsinni, Colobraro e S. Giorgio L. Il PIT/Metapontino¹⁸, individua quale "idea-forza" del programma, quella di "aumentare la densità produttiva e la coesione sociale attraverso l'integrazione territoriale (aree interne-costa) e l'ulteriore qualificazione dei due principali comparti produttivi (turismo ed agricoltura)".

¹⁹ Il *PO/FESR – Basilicata 2007/2013*¹⁹, nel suo Asse Prioritario "Accessibilità" individua 4 ambiti d'intervento, tra cui l'attivazione funzionale del polo intermodale di Ferrandina o Metaponto, in un'ottica di integrazione della filiera agroalimentare, con sviluppo della catena fresco/freddo, con la finalità di rafforzare l'inserimento del sistema produttivo d'eccellenza del Metapontino, nelle reti infrastrutturali e nei sistemi logistici a scala interregionale, in maniera tale da formare una piattaforma territoriale (dotata di propri sistemi logistici) in grado di mettere in rete i sistemi locali.

Il *PO/FESR – Basilicata 2007/2013* prevede inoltre, per la natura intersettoriale di alcuni tematismi (quali, ad es.: la valorizzazione delle filiere e dei sistemi turistici e la promozione dell'inclusione sociale), il ricorso a progetti integrati per la valorizzazione a fini turistici delle risorse ambientali, culturali, naturalistiche, paesaggistiche, storiche, ecc. mediante l'attivazione (Asse II – Valorizzazione dei beni culturali ed ambientali), di pacchetti integrati di offerta turistica (PIOT), proposti da coalizioni di progetto incentrate su partenariati pubblico-privati.

²⁰ Il PSR (*Piano di Sviluppo Rurale*) classifica la pianura metapontina "area rurale ad agricoltura intensiva specializzata", riconosciuta quale "Distretto Agroalimentare di Qualità" (insieme ai Comuni delle aree collinari adiacenti) Il PSR pertanto pone, per il Distretto Territoriale Metapontino, la necessità di migliorare l'aspetto competitivo delle filiere agroalimentari attraverso:

- l'adeguamento strutturale delle imprese agricole e la riduzione delle pratiche intensive sul territorio;
- il rafforzamento di alcuni nodi delle filiere, ai fini di una maggiore integrazione e della valorizzazione commerciale delle produzioni agricole;
- il miglioramento delle infrastrutture logistiche;
- il rafforzamento delle azioni a favore del capitale umano, ed il miglioramento dei servizi alle imprese.
- La valorizzazione del patrimonio naturalistico e turistico-culturale, con la diffusione di attività economiche nuove e diversificate, anche attraverso progetti integrati.

In particolare per i Comuni collinari, alle azioni precedenti, si affiancano quelle relative alla promozione di forme associative e del ricambio generazionale; alla tutela/valorizzazione delle foreste; al rafforzamento del ruolo di presidio territoriale delle aziende.

E trovano altresì conferma negli indirizzi ed i metodi in corso di elaborazione dal Ministero della Coesione Territoriale, per i progetti da candidare ai Fondi Comunitari 2014-2020²³ - opzioni strategiche “Mezzogiorno” ed “Aree Interne”:

“valorizzare e sviluppare la base di attività produttiva privata (manifatturiera, agroalimentare e terziaria) concentrando le azioni nei territori dove massimo può essere il rendimento; tutelare il territorio e la sicurezza degli abitanti, affidandogliene la cura; promuovere la diversità naturale e culturale, ed il policentrismo, aprendo all'esterno; rilanciare lo sviluppo ed il lavoro attraverso l'uso di risorse potenziali male utilizzate: solo se c'è quest'ultimo la popolazione troverà attraente e conveniente vivere nei territori interni e potrà quindi assicurare manutenzione e promozione della diversità”.

Fin qui gli Atti della Programmazione Regionale, e gli indirizzi statali.

Sotto il profilo urbanistico, e cioè dell'incidenza di detti impulsi programmatici sull'assetto del territorio del Metapontino, e sulla sua “armatura” insediativa (i centri urbani in particolare), il DP/PSP prevede:

“Sotto il profilo insediativo, la caratteristica prevalente del Distretto Metapontino²⁴ è data dalla presenza di due tipologie di insediamenti urbani: quelli collocati nella pianura jonica; e quelli collocati arretrati sulle terrazze e/o colline retrostanti.

Da sottolineare anche la presenza di importanti “frazioni” (*filiazioni*) di detti centri urbani, delle quali due anch'esse della piana (Metaponto Borgo e Nova Siri Marina); ed una arretrata (Marconia).

Di questi insediamenti urbani, si distinguono, per peso demografico (acquisito o conservato) e per livello dei servizi urbani presenti, Pisticci e Policoro.

Sotto il profilo insediativo pertanto, nel Distretto Metapontino si confrontano due differenti caratteristiche insediative, con due diverse tipologie di rapporti con il supporto geomorfologico (collina e pianura), ambientale (paesaggio naturale e rurale), e con la rete infrastrutturale e dei servizi; tipologie che meritano un approccio complesso, quale solo un Piano Strutturale Distrettuale (Intercomunale) può adeguatamente sostenere.

Ne consegue la necessità di pianificare, appunto con un PS intercomunale, uno sviluppo ordinato ed equilibrato degli insediamenti urbani di pianura, e dei centri collinari che fanno loro corona ad occidente, con i relativi territori di riferimento, ampliando, trasformando, riorganizzando dove necessario, ma in un'ottica di qualità e sostenibilità delle trasformazioni; dove nella sostenibilità devono confluire diversi ordini di valutazioni: da quelle relative al “carico ambientale” e “consumo di suolo” (necessità di preservare spazio rurale irriguo e corridoi ecologici superstiti); a quelle relative al dimensionamento degli insediamenti, in funzione dell'esigenza prioritaria dell’*“integrazione”* con gli insediamenti interni

²¹ “Progetti Integrati di Filiera”, aventi quali obiettivi prioritari:

- l'integrazione verticale degli operatori della filiera produttiva (dalla materia prima alla commercializzazione), favorendo la valorizzazione dei prodotti tipici, garantendo la tracciabilità, offrendo sbocchi di mercato, ecc.;
- il miglioramento delle condizioni di commercializzazione, per favorire la creazione di massa critica, abbattere i costi della logistica (piastre commerciali), avvantaggiarsi delle campagne di promozione regionale, ecc.

Sono state individuate le seguenti “filieri”: comparto cerealicolo; comparto zootecnia da latte; comparto zootecnia da carne; comparto olivicolo-oleario; comparto ortofrutticolo; comparto vitivinicolo.

²² PTR (Piano Turistico Regionale), definisce il Metapontino “sistema turistico locale”, con l'obiettivo del sostegno ed accompagnamento della crescita del comparto turistico in un territorio di per sé già costituente un “attrattore” di livello internazionale. La crescita viene ricercata agendo sui “fattori di contesto”, che diversificano l'offerta e la integrano su più tematismi e/o “turismi” (integrazione costa/aree interne; integrazione mare/natura/cultura/paesaggio/gastronomia, ecc.). presenti sul territorio, tali da favorire, attraverso un partenariato stabile, lo sviluppo di forme imprenditoriali innovative e la commercializzazione di prodotti turistici mirati.

Strumenti di perseguimento di tali obiettivi sono i Pacchetti Integrati di Offerta Turistica (PIOT), fortemente connotati sotto il profilo tematico-territoriale, in maniera da organizzare una rete di circuiti turistici che valorizza i contesti territoriali.

²³ Cfr.: Ministero per la Coesione Territoriale – “Metodi ed obiettivi per un uso efficace dei Fondi Comunitari 2014-2020” – Documento di apertura del confronto pubblico - dicembre 2012.

²⁴ Il “Distretto del Metapontino”, definito dal DP al PSP, è costituito dai seguenti territori comunali: Montescaglioso, Bernalda, Pisticci, Scanzano, Policoro, Rotondella, Nova Siri, Montalbano, Tursi.

provinciali (e non del loro ulteriore, definitivo, depauperamento). Ed in un'ottica, infine, di accrescimento organico, di riconoscibilità delle successive stratificazioni storiche e quindi dell'identità dei luoghi.

Il DP individua i seguenti indirizzi per la pianificazione strutturale del Distretto.

- Indirizzo di salvaguardia naturalistico/ambientale

Abbiamo visto come l'assetto naturalistico-ambientale della piana metapontina sia oggi il risultato di una profonda opera di riqualificazione e ristrutturazione ambientale/insediativa, che ha trasformato un ambiente naturale acquitrinoso, in una ordinata maglia di agricoltura irrigua, con pochi lacerti superstiti dell'originaria connotazione naturalistica. Questi lacerti (oggi tutelati quali *Aree SIC e ZPS*, o *Riserva Naturale*), riguardano sostanzialmente la fascia costiera dunale e retrodunale (rimboschimenti), e la parcella superstite del bosco planiziale di Pantano Sottano (foce Sinni). La tutela va estesa all'intero sviluppo (ortogonale alla costa) delle aste fluviali, ed ai terreni golenali di loro competenza, in modo da formare dei corridoi ecologici duna-fondovalle interni; ma la tutela, questa volta di tipo "agricolo/insediativo", va estesa anche alle aree rurali irrigue che intervallano detti corridoi dal sistema degli insediamenti urbani della piana, controllando le modalità di utilizzazione e/o ristrutturazione dell'insediamento poderale della Riforma, sia dal punto di vista dei nuovi manufatti edilizi, che delle destinazioni d'uso.

- Indirizzo d'integrazione collina/pianura

Dalle tutele summenzionate del supporto naturalistico/rurale, discende l'impostazione delle modalità di razionalizzazione e/o sviluppo del sistema insediativo del Distretto.

Modalità che debbono partire dalla necessità, imprescindibile, di evitare la formazione di un "effetto-diga", cioè di un sistema insediativo (urbano, produttivo e di servizi) che si sviluppi senza soluzione di continuità, tangenzialmente alla SS. Jonica, realizzando una vera e propria "conurbazione metapontina", che cancelli la "naturalità" ecologica e rurale dai connotati del suo sistema insediativo.

Per evitare questo deleterio effetto di urbanizzazione della piana (peraltro, ineluttabilmente, nell'ordine delle cose possibili/in atto, se non si interviene a correggerne i meccanismi di pianificazione e realizzazione), oltre alla definizione dei corridoi ecologici di cui innanzi, va anche adottato un indirizzo urbanistico di sviluppo/razionalizzazione degli insediamenti (urbani, produttivi e di servizio) che, bloccando le saldature longitudinali degli stessi, le indirizzi verso integrazioni verticali (interno/costa), attivando un rapporto di mutua organizzazione, inedita e virtuosa, tra centri urbani costieri e paesi dell'entroterra collinare, che dei primi possono assumere il ruolo di "centri storici", depositari di una fetta importante della loro stessa identità territoriale.

Questa integrazione trasversale di effetto urbano, deve proseguire anche in direzione degli insediamenti turistici retrodunali, che possono così crescere e/o riconfigurarsi quali parti di città destinate ad una funzione specifica (la ricettività turistica, ma anche, in parte, le infrastrutture per il tempo libero di una collettività di residenti fissi), strettamente connesse, visivamente, spazialmente e funzionalmente al sistema urbano retrostante²⁵. Ma questa integrazione trasversale può anche finalmente consentire, simmetricamente, lo sviluppo di una ricettività turistica, arretrata nei centri collinari, che fruisce funzionalmente (collocata com'è nello stesso sistema urbano), delle infrastrutture turistiche balneari della costa.

Corollario di quest'ultima integrazione, è il blocco di un ulteriore "effetto-diga" che può determinarsi tra gli insediamenti turistici retrodunali, qualora gli stessi si saldassero longitudinalmente, in parallelo alla costa: anche qui, oltre al mantenimento dei corridoi ecologici degli estuari fluviali (ed aree SIC/ZPS), vanno lasciate larghe fasce di naturalità ad intervallare gli insediamenti stessi.

Sarà compito della pianificazione strutturale distrettuale dimensionare gli insediamenti e le relative fasce di rispetto, sulla scorta di quanto determinato dalla scheda strutturale del PSP, e di una programmazione (regionale) dei posti letto effettivamente insediabili sul litorale costiero, per contemperare le ipotesi di sviluppo del turismo balneare costiero con le esigenze ambientali di *carrying capacity* del litorale, e di consolidamento della ricettività turistica nelle aree interne regionali.

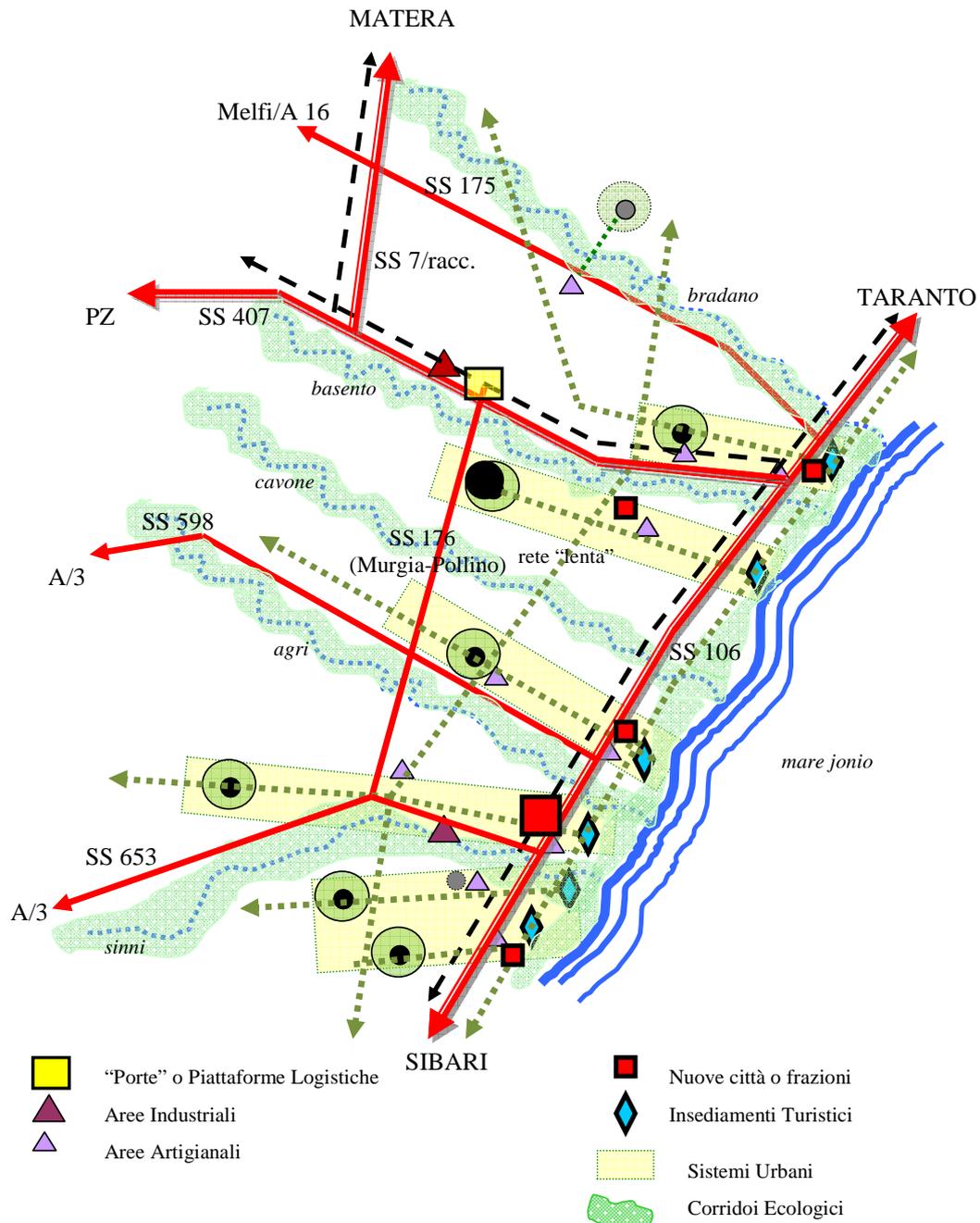
- Indirizzo d'integrazione delle infrastrutture e dei servizi

Lo schema di assetto territoriale del Distretto Metapontino, fin qui delineato, impostato su di un "ordinato" alternarsi di corridoi ecologici e sistemi urbani lineari interno/costa, necessita naturalmente di una ricucitura longitudinale a scala locale che si affianchi al corridoio di grande comunicazione della SS. Jonica. Questa ricucitura dovrà essere assicurata su tre livelli paralleli: tra i "centri storici" interni²⁶; tra le nuove città; tra gli insediamenti turistici.

²⁵ E' questa una delle chances principali per consentire una significativa "destagionalizzazione" dell'utilizzo di talli insediamenti ed infrastrutture turistiche.

²⁶ Questa è già costituita dalla "trasversale" Murgia/Pollino.

Si formerà così, con i *sistemi urbani trasversali*, una *maglia*, un reticolo di supporto infrastrutturale che darà fluidità ed unità di fruizione al sistema insediativo distrettuale; questa maglia consentirà, tra l'altro, una integrata dotazione di servizi urbani e/o produttivi, con elevate specializzazioni locali, generabili per effetto della "massa critica" scaturente dalla più ampia struttura demografica del sistema utente. L'organizzazione territoriale suesposta, consentirà inoltre ai sistemi urbani trasversali di posizionarsi a cavallo (a collegamento) dei due assi portanti trasversali dell'assetto del territorio provinciale: l'asse jonico e l'asse Murgia-Pollino, amplificando così le loro potenzialità di interrelazione regionale e di sviluppo".



Distretto Metapontino – Schema Territoriale

Il DP al PSP pone pertanto l'esigenza di un Piano Strutturale Distrettuale (PSD), con il compito di esplicitare l'organizzazione relazionale, insediativa e produttiva del Distretto Metapontino, nel suo insieme.

Il PSD dovrà definire i rapporti sia longitudinali (costieri) che trasversali (pianura/collina) tra i territori e le città compresi nel Distretto, con l'obiettivo di organizzare, specializzare, relazionare ed integrare le funzioni d'area vasta distribuite nei centri costieri (per vocazionalità, opportunità, iniziativa pubblica o privata), evitando così inutili ed onerose duplicazioni; e rendere fruibili dette funzioni anche ai territori interni, in un processo virtuoso di "inclusione" e non di arroccamento/esclusione.

Nel caso specifico di Policoro, le integrazioni longitudinali e trasversali che il DP al PSP prevede, assumono una configurazione assai ricca e complessa.

E ciò sia in direzione longitudinale alla costa, con l'organizzazione di un insediamento urbano policentrico di circa 40.000 abitanti (Nova Siri Marina, Policoro, Scanzano, Marconia, tutte nuove città di fondazione, delle quali Policoro è il naturale, e storico, "baricentro"), con relativi servizi di livello superiore che ne derivano; e sia in direzione trasversale (Policoro/Tursi).

In particolare, si presenta ricca di spunti, inediti ed originali, l'integrazione geografica trasversale Policoro/Tursi, integrazione che può nascere dal rapporto di complementarietà storico-geografica, socio-economica e culturale che caratterizza le due città ed i due rispettivi territori comunali:

- sotto il profilo geografico, il territorio policorese costituisce il bacino (pianura) di riferimento dell'acrocoro collinare calanchivo, compreso tra Agri e Sinni, sul quale è adagiato Tursi, avente come elemento in comune la terrazze degradanti tra i due sistemi; ambedue i contesti geografici (colline calanchive, terrazze e pianure) hanno forti connotati di qualità ed identità, per cui la loro composizione sinergica (in termini di percezione e fruizione) costituisce arricchimento per entrambi;
- sotto il profilo storico, i due insediamenti urbani nascono quasi contemporaneamente (Pandosia e Siris/Herakleia), nell'ambito della colonizzazione magno-greca, ed altrettanto (quasi) contemporaneamente degradano e scompaiono dal novero delle città lucane in epoca imperiale: l'epoca magno greca ha rappresentato comunque un'era di grande splendore civile, economico ed urbano di questi territori, caratterizzata da un bipolarismo ed un'integrazione paritaria tra le due "polis", costituenti geograficamente i due capisaldi di un unico sistema di organizzazione del territorio compreso tra medio e basso corso dei fiumi Agri e Sinni;
il lungo periodo altomedievale e medievale vede emergere Tursi, quale centro arabo, poi diocesi vescovile, ed infine capoluogo del feudo dei Doria mentre delle due antiche localizzazioni-magno greche restano, testimoni splendidi ma rattrappiti, e di significato complementare, il santuario mariano di S.Maria d'Anglona ed il Castello di Policoro, insediamenti sacro l'uno, rurale l'altro, in un contesto di forte degrado ambientale ed economico (il "saltus"): l'indice di attrattività territoriale (equilibrato in epoca classica), si orienta decisamente, in questo lunghissimo arco storico, verso l'interno, in direzione di Tursi.

La Riforma Fondiaria dell'ultimo secolo ridà vita ed importanza all'insediamento costiero: nell'ambito di questa trasformazione socio-economica ed insediativa rinasce l'antica Herakleia sotto le forme urbane dell'attuale Policoro, città della Riforma, proiettata verso un fortissimo sviluppo contemporaneo, che le conferisce un'altrettanto forte attrattività territoriale: si capovolge così il verso di quell'indice di attrattività che per oltre un millennio aveva privilegiato le colline interne, a favore della pianura e terrazze costiere.

Oggi, nel terzo millennio, possiamo portare a sintesi quanto avvenuto nei millenni precedenti, e tentare di ripristinare quell'equilibrato rapporto territoriale magno-greco, valorizzando le "complementarietà" delle due città e dei rispettivi territori comunali, in direzione di una sintesi che le arricchisca ambedue.

Integrazione infine, che può ancor più esaltarsi ed arricchirsi di sviluppi inediti, in chiave contemporanea, anche sotto il profilo infrastrutturale, se vista nel quadro dell'auspicata realizzazione dell'asse Murgia/Pollino, che intercetterebbe il sistema lineare Policoro/Tursi in corrispondenza di Ponte Masone (area artigianale), aprendo così l'intero sistema insediativo e produttivo costiero sia al capoluogo provinciale,

che all'hub metropolitano ed infrastrutturale di Bari, che dell'asse Murgia/Pollino è il terminale internazionale.

Il sistema urbano metapontino quindi, non più "ad una dimensione" schiacciato linearmente in direzione di Taranto, ma allargato "a due dimensioni" a comprendere il cuore del territorio provinciale, e con esso a convergere verso il sistema metropolitano di Bari, che della stessa Taranto è il riferimento pugliese.

L'ampia portata e la complessità dell'operazione innanzi decritta, ha come conseguenza necessaria, sul piano della programmazione/pianificazione, la redazione del Piano Strutturale Distrettuale di cui al DP al PSP.

Ad ogni buon conto, dagli indirizzi generali di cui al DP/PSP, in assenza (in attesa?) di una Pianificazione Strutturale Intercomunale del Distretto Metapontino, possono discendere alcune utili indicazioni per il Regolamento Urbanistico di Policoro, (oltre che per la pianificazione "strutturale" del suo territorio) che, dal potenziamento della maglia infrastrutturale ivi prevista, e dalle relative integrazioni territoriali che essa favorirebbe, può trarre decisivi spunti previsivi in merito alla dotazione di servizi alla scala territoriale che possono enfaticamente il ruolo di leadership urbana di Policoro stessa.

Nell'immediato, nell'organizzazione insediativa ed urbana contemporanea, si può pertanto prefigurare, un rapporto Policoro-Tursi articolato:

- sotto il profilo urbanistico, in alcune previsioni dello stesso RU, quali:
 - o definizione di un circuito integrato di tutela e valorizzazione delle emergenze naturalistiche: calanchi (*Parco*), terrazze, bosco planiziale (*Riserva*), rimboschimento e duna, mare;
 - o potenziamento dell'itinerario di collegamento (S.P. + pista ciclabile) tra i due centri²⁷, migliorandone sia la viabilità veicolare (con ammodernamenti che ne riducano i tempi di percorrenza), e sia affiancandolo con un "itinerario ecologico" (pista ciclabile), arricchito da spazi di sosta ombreggiati, in corrispondenza di particolari preesistenze storiche, naturalistiche o panoramiche, e di strutture dell'ospitalità agrituristica; compresa la sua gestione, anch'essa "ecologica", attraverso un sistema di trasporto pubblico unitario, che consenta l'agevole fruizione di servizi ed opportunità, dislocati nelle due città, senza il ricorso al mezzo di trasporto privato²⁸;
 - o definizione di un unico "parco archeologico/storico/ambientale"²⁹, avente quale sostrato unitario il sistema paesaggistico "Conca d'Oro"/Calanchi, ed organizzato in due poli, da cui emerga la percezione complessiva del sistema magno-greco *Pandosia/Anglona - Siris/Herakleia*, ed il rapporto di complementarietà storico-testimoniale e funzionale tra S. Maria d'Anglona e Castello Baronale;
 - o infrastrutturazione ed attivazione, da parte del CSI, dell'area industriale consortile di Policoro-Tursi, in fregio alla SS. Sinnica; area di ampia attrattività comprensoriale, coinvolgendo anche i centri urbani in destra Sinni;
 - o valorizzazione dell'infrastruttura turistica interna di Panevino;
- sotto il profilo organizzativo-gestionale, da attivare mediante politiche di integrazione territoriale tra le Istituzioni, attraverso:
 - o individuazione e valorizzazione di strutture insediative, dei servizi e dell'ospitalità turistica complementari e finalizzate alla fruizione unitaria dei due diversi contesti territoriali-ambientali (pianura/bosco/mare - collina/calanco/centro antico);

²⁷ Da estendere, stagionalmente, anche al Lido.

²⁸ Analogo potenziamento si può realizzare, ortogonalmente, mettendo in relazione Policoro e Scanzano, con viabilità complanare alla SS.n.106 e/o pista ciclabile, utilizzando il vecchio ponte sull'Agri.

²⁹ Un possibile tema unificante potrebbe essere costituito dalle 2 battaglie che, in epoca magno greca, si svolsero in questo territorio: quella di *Alessandro il Molosso* contro i Lucani (330 a.C.), e quella di *Pirro* contro i Romani (280 a.C.); da cui il "Parco delle 2 battaglie", con proiezione anche nel territorio materano (*necropoli di Timmari-Museo Archeologico Ridola*), ove pare sia stata individuata nella "tomba del principe guerriero" la possibile sepoltura dei resti di Alessandro il Molosso (cfr.: M.G.Canosa – "Una tomba principesca da Timmari" – Roma 2007).

- individuazione e valorizzazione di servizi urbani e di cittadinanza complementari (come già presenti nell'Ospedale e nel PalaErcole, ma anche in alcune specificità culturali: S. Francesco, Rabatana, Pierro) ed istituzionali (Arcivescovado);
- creazione di un programma di animazione culturale e di eventi che veicolino l'identità unitaria dei due territori.

2.2.2 - *La sintesi delle "4 città": la città contemporanea*

La struttura urbana contemporanea di Policoro, come abbiamo visto al precedente paragrafo 1.1, è il risultato di quattro successive fasi di costruzione (le "4 città"), sviluppatasi nell'arco di oltre due millenni, ma che hanno subito una decisiva accelerazione con la realizzazione della "nuova città di fondazione" a partire dal secondo dopoguerra.

"Nuova città" che il PRG fondativo (Lacava/Mecca), ha organizzato per fasce parallele alla costa, avendo cura di definire precisi spazi-filtro tra le diverse funzioni insediative che si prevedevano; e quindi, partendo dalla linea di costa:

- una fascia retrodunale per gli insediamenti turistici;
- una fascia-filtro d'insediamento agricolo (Riforma Fondiaria);
- una fascia per le attività produttive (industriali/artigianali);
- un corridoio infrastrutturale di collegamento territoriale (la SS. Jonica);
- una fascia destinata alla realizzazione dell'insediamento urbano vero e proprio, sviluppata in direzione N-S, partendo (ma salvaguardandole) dalle preesistenze storiche di Herakleia e del Castello/Borgata Vecchia;
- una fascia costituita dal restante territorio agricolo, interessato dall'insediamento della Riforma.

Disegno come si vede di grande semplicità e razionalità urbanistica, ma anche di grande forza, in grado di dare un *imprinting* fortemente moderno e funzionale alla città in costruzione.

Questo disegno si è attuato con sostanziale coerenza, nell'arco di 3 decenni circa, subendo alcune significative alterazioni solo con le VG al PRG approvate nell'ultimo quindicennio, e che oggi costituiscono l'orizzonte giuridico/urbanistico di definizione della struttura urbana contemporanea.

Possiamo valutare i risultati di questa stagione di costruzione della Policoro contemporanea (dal '59 ad oggi), raggruppandoli in due categorie:

- esiti positivi;
- esiti problematici, da approfondire.

Esiti positivi:

- in linea generale, si è evitata la realizzazione della nuova città come disordinata e congestionata agglomerazione urbanistica attorno all'infrastruttura viaria principale (la SS. Jonica), esempio molto ricorrente nell'urbanizzazione contemporanea nazionale;
- si è, di conseguenza, fin qui evitata la realizzazione di una urbanizzazione con "effetto-diga" di cementificazione dell'intero nastro costiero;
- si sono salvaguardate, e di conseguenza valorizzate, le testimonianze degli insediamenti urbani o proto-urbani del passato, remoto e/o recente;
- si è realizzata un'ampia maglia di viabilità e servizi, costituente armatura urbana "adeguata", funzionalmente e spazialmente, per una città contemporanea, dando così, a chi utilizza la città, spazi, infrastrutture e servizi "a misura d'uomo";
- si è caratterizzato il baricentro fisico della nuova città, con un ampio polmone di servizi e verde fruibile, costituendo così un vero e proprio "centro civico" moderno, nel quale la nuova comunità policorese si rappresenta;
- la città, pur moderna e caratterizzata da un'urbanistica razionalista, ha mantenuto alcuni connotati tipici delle città italiane: il "centro storico" (città antica, Castello, Borgata della Riforma), la "piazza civica e religiosa" (Piazza Herakleia), il "corso" commerciale (Via Siris), restituendo così ai suoi

cittadini un “calore” che molto difficilmente riescono ad esprimere gli insediamenti urbani contemporanei.

Esiti problematici:

- parziale interferenza con la “città bassa” di Herakleia;
- “effetto periferia” (senz’anima urbana) che trasmettono le aree di ampliamento realizzate nell’ultimo decennio e/o in via di realizzazione, introducendo effetti di disgregazione della “comunità urbana”, che in una città di “piccole” dimensioni (17.000 abitanti circa), potrebbero essere evitate;
- mancato sviluppo del disegno dei servizi alla scala urbana, in grado di reggere e “dare identità” alla nuova dimensione urbanistica, assai ampia, che le ultime VG al PRG prevedevano;
- l’eccessivo ed “anonimo” peso urbanistico del comparto direzionale/produttivo che caratterizza il settore sud della nuova città; anche qui “senz’anima”, e cioè senza definizione di gerarchie e relazioni tra le nuove previsioni e la città esistente;
- i distorti effetti del PTPM: il “Piano d’Ambito” paesaggistico introduce un elemento di “pianificazione separata” che recide il legame della nuova città con quello che dovrebbe costituire a tutti gli effetti il suo “quartiere marino”;
- la parziale “corruzione” dell’insediamento rurale della Riforma Fondiaria.

La riconsiderazione complessiva dei fattori suesposti costituisce, in tutta evidenza, il tema fondamentale di pianificazione urbanistica affidato al RU.

2.3 - Analisi del patrimonio edilizio/urbanistico esistente

Lo stato di consistenza e di conservazione, del patrimonio edilizio storico e/o consolidato di Policoro, e lo stato di attuazione delle vigenti previsioni di PRG/’99 è esaminato nel dettaglio nella Relazione di Bilancio Urbanistico (Allegato “BU”).

Esame articolato per le successive fasi storiche di costruzione della Policoro contemporanea (le “4 città”), delineate nel capitolo precedente.

Da detta Relazione traiamo il seguente Bilancio Urbanistico di sintesi.

2.3.1 – Bilancio Urbanistico di sintesi

Le tabelle allegate definiscono lo stato di attuazione del vigente PRG, in termini sia di patrimonio insediativo residenziale, che di attività direzionali e produttive.

Le considerazioni principali che possiamo fare sono le seguenti:

- residenze:
 - o zona “A”: satura, con residui di edificabilità (stimati in 10.000 mc. circa) relativamente al PdR della “Borgata Vecchia”;
 - o zona “B”: satura al 95%, con residue disponibilità edificatorie (mc. 68.000 circa) collocate lungo l’asse di Via Salerno (Ospedale);
 - o zone “C”: le zone di espansione del PRG/’99 sono state attuate prioritariamente lungo gli assi di Via Salerno e Via D’Azeglio (zone C1 e C3), con un disegno urbanistico esecutivo articolato nella quasi totalità dei casi in spazi verdi centrali attorno ai quali si sviluppa l’edilizia in linea e/o mono-bifamiliare isolata, con scarsissima presenza di servizi commerciali e/o privati. In particolare:
 - zona “C/1” attuata per oltre il 50%, con concentrazione delle attuazioni nei comparti C/1-1-2-3-5-7-8, dislocati lungo gli assi di Via Salerno e Via D’Azeglio; disponibilità residua pari a circa 129.000 mc (circa 300 alloggi);
 - zona “C/2” attuata circa al 50% con prevalenza nei comparti C/2-2-3, lungo Via Agrigento, con disponibilità residue di circa 55.000 mc (circa 130 alloggi);

- zona “C/3” attuata circa al 50% con prevalenza nei comparti C/3-3-4-5, lungo Via Salerno e C/3-3 su Via D’Azeglio, con disponibilità residue di circa 148.000 mc (circa 320 alloggi);
 - la disponibilità residua di edificabilità residenziale, per le zone “C” risulta pertanto pari a mc. 343.000 (750 alloggi circa);
 - il PdR/CO “Jazzo Ricino” presenta infine una disponibilità residua di volumetria residenziale pari a circa 103.000 mc. (260 alloggi circa).
- ulteriori disponibilità residenziali sono rinvenibili nelle zone “D”, con particolare riferimento alle zone “D/6”, “D/11” e “D/12”, a destinazione mista direzionale/residenziale e produttiva multivalente; destinazioni residenziali allo stato sostanzialmente inattuata (10% circa), che presentano notevoli disponibilità (255.000 mc., pari a circa 600 alloggi): disponibilità teorica e problematica, essendo legata alla contemporanea attivazioni delle previsioni terziario-direzionali ad essa collegate, in gran parte di incerta fattibilità (vedi considerazioni al par. precedente).
 - va infine considerata la peculiarità specifica, per Policoro, dell’insediamento residenziale sparso della Riforma Fondiaria, tuttora utilizzato per residenza primaria, che rappresenta un presidio di antropizzazione (residenziale e produttiva) del suo territorio comunale. Si possono stimare in circa 600 (mc. 300.000 circa), le case della Riforma Fondiaria tuttora abitate, pur con le trasformazioni indotte dagli oltre 50 anni della loro storia (4.300 abitanti circa al 2013).
- attività produttive:
 - le zone “D” destinate ad attività produttive registrano un’attuazione prevalente in riferimento alla zona artigianale “D/1”, collocata a margine delle SS n.106 Jonica (attuata al 28%), ed alla zona per attività legate al comparto agroalimentare (zona “D/2”, attuata al 57%) collocata al margine Sud della città, in frangia a Via Puglia; va inoltre segnalata la realizzazione della zona commerciale a scala territoriale (zona “D/4”, attuata al 55%), collocata a margine della SS n.7 Jonica. Ha trovato infine solo limitata attuazione l’area industriale consortile (ASI della Provincia di Matera - zona “D/3”), con un solo stabilimento di trasformazione prodotti agricoli realizzato: va però considerato che l’area in oggetto risulta allo stato dismessa dal Consorzio, e trasferita in una nuova localizzazione definita dal PTC Consortile, ai margini della SS. Sinnica, e non ancora attuata.
 - le zone “D/7-8-9” destinate ad insediamenti turistico/alberghieri, campeggi ed infrastrutture turistiche (parchi tematici, ecc.) collocati alle spalle (e/o ai margini) della fascia di rimboschimento, non hanno avuto allo stato attuazione, anche se i relativi Piani Esecutivi risultano presentati e/o adottati.
 - le zone destinate ad attività miste residenziali/direzionali/produttive (zone “D/6-10-11-12”), previste in grande quantità dal PRG vigente alla periferia sud della città, risultano allo stato inattuata (vedi considerazioni al par. precedente).

La tabella che segue riporta lo stato di attuazione dettagliato delle previsioni dei PRG/’99, in riferimento ai Comparti ad Attuazione Indiretta.

PRG/99: COMPARTI AD ATTUAZIONE INDIRETTA - stato d'attuazione									
Comparto	Sup. tot. (mq) (*)	Sup. terr. netta da P.di L. (1) (**)	Indice terr. di PRG/99 (mc/mq) (2)	Volume PRG/99 (mc) (1x2)	Volume max. insediabile da P.di L.	Volume tot. progettato da P.di L.	Volume attuato (mc)	Volume da attuare (mc)	NOTE
C 1/1	18.434	15.087	1,00	15.087	15.087	15.079	15.079	0	attuato
C 1/2	16.820	13.726	1,00	13.726	13.726	13.725	13.725	0	attuato
C 1/3	16.670	14.031	1,00	14.031	14.031	13.664	13.664	0	attuato
C 1/4	17.147	16.780	1,00	16.780	16.780	16.780	0	16.780	adottato
C 1/5	53.213	47.875	1,00	47.875	47.875	44.634	34.324	10.310	in attuaz.
C 1/6	61.439	52.640	1,00	52.640	52.640	52.477	0	52.477	adottato
C 1/7	62.800	53.909	1,00	53.909	53.909	52.686	10.307	42.379	in attuaz.
C 1/8	97.532	81.900	1,00	81.900	81.900	81.900	74.935	6.965	in attuaz.
Totale C1	344.055	295.948		295.948	295.948	290.945	162.034	128.911	
C 2/1	44.480	37.718	0,80	30.174	30.174	30.169	0	30.169	approvato
C 2/2	35.461	30.373	0,80	24.298	24.298	24.215	17.704	6.511	in attuaz.
C 2/3	71.179	64.753	0,80	51.802	51.802	51.802	32.951	18.851	in attuaz.
Totale C2	151.120	132.844		106.275	106.275	106.186	50.655	55.531	
C 3/1	41.567	35.301	0,60	21.181	21.181		0	21.181	non pres.
C 3/2	72.868	61.965	0,60	37.179	37.179		0	37.179	non pres.
C 3/3a	48.838	41.548	0,60	24.929	24.929	23.377	13.821	9.556	in attuaz.
C 3/3b	59.156	52.618	0,60	31.571	31.571	31.571	0	31.571	N.O req.
C 3/4a	29.959	25.923	0,60	15.554	15.554	15.550	6.530	9.020	in attuaz.
C 3/4b	46.742	42.627	0,60	25.576	25.576	25.563	25.563	0	attuato
C 3/5a	28.527	25.454	0,60	15.272	15.272	15.268	13.209	2.059	in attuaz.
C 3/5b	20.538	18.920	0,60	11.352	11.352	11.345	5.531	5.814	in attuaz.
C 3/6	25.633	23.071	0,60	13.843	13.843	13.825	11.588	2.237	in attuaz.
C 3/7	31.593	31.593	0,60	18.956	18.956	15.325	6.864	8.461	in attuaz.
C 3/8	52.381	46.935	0,60	28.161	28.161	27.747	27.747	0	attuato
C 3/9	35.077	29.815	0,60	17.889	17.889		0	17.889	non pres.
Totale C3	492.879	308.689		261.462	261.462	179.571	110.853	144.967	
Totale C	988.054	737.481		663.685	663.686	576.702	323.542	329.409	
D 2/2c	11.520	9.792	art. 3,00	29.376			0	29.376	non pres.
D 2/3	34.125	29.006	art. 3,00	87.018	116.394		0	80.283	non pres.
D 6/1-2/a-b	140.000	108.205	dir. 0,70	75.744	108.205		0	75.744	non pres.
			res. 0,30	32.462			0	32.462	non pres.
D 6/3.a-b	120.000	112.795	dir. 0,7	78.957	112.795		0	78.957	non pres.
			res. 0,3	33.839			0	33.839	non pres.
D 11	59.100	50.235	dir. 0,7	35.165	50.235		0	35.165	non pres.
			res. 0,3	15.071			0	15.071	non pres.
D 12/1	14.174	12.048	dir. 0,75	9.036	18.072		0	9.036	non pres.
			res. 0,75	9.036			0	9.036	non pres.
D 12/2a	51.600	43.860	dir. 0,75	32.895	65.790		0	32.895	non pres.
			res. 0,75	32.895			0	32.895	non pres.
D12/2b	28.653	22.924	dir. 0,75	17.193	35.386	16.553	0	16.553	in attuaz.
			res. 0,75	17.193		18.834	6.191	12.643	in attuaz.
D 12/3a	35.385	30.077	dir. 0,75	22.558	45.116		0	22.558	non pres.
			res. 0,75	22.558			0	22.558	non pres.
D 12/3b	13.867	11.787	dir. 0,75	8.840	17.681		0	8.840	non pres.
			res. 0,75	8.840			0	8.840	non pres.
D 12/4a	43.597	36.618	dir. 0,75	32.698	52.083	38.176	0	38.176	adottato
			res. 0,75	32.698		13.907	0	13.907	adottato
D 12/4b	42.207	35.876	dir. 0,75	26.907	53.814		0	26.907	non pres.
			res. 0,75	26.907			0	26.907	non pres.
D 12/5	46.947	41.080	dir. 0,75	35.210	61.620	30.810	0	30.810	adottato
			res. 0,75	35.210		30.810	0	30.810	adottato
D 12/6	14.839	12.580	dir. 0,75	9.435	18.870		0	9.435	non pres.
			res. 0,75	9.435			0	9.435	non pres.
D12/7	21.818	20.400	dir. 0,75	16.364	32.735	16.368	16.368	0	in attuaz.
			res. 0,75	16.364		16.367	15.167	1.200	in attuaz.
D 12/8	2.745	2.745	dir. 0,75	2.059	4.118		0	2.059	non pres.
			res. 0,75	2.059			0	2.059	non pres.
Totale D	634.932	541.230		519.453		101.907	16.368	496.793	
				294.565		79.918	21.358	251.661	
			totale	814.018	792.913	181.824	37.726	748.453	
VR 1/2	96700	82195	dir. 0,3	18.493	24.657		0	18.493	
			res. 0,3	6.164			0	6.164	
VR /4	40.000	34.000	dir. 0,3	7.650	10.200		0	7.650	
			res. 0,3	2.550			0	2.550	
CQ/PdR J. Ricino	283.500	240.975	dir. 1,06	128.688	299.915	128.688	33.644	95.044	in attuaz.
			res. 1,06	171.227		171.227	68.347	102.880	in attuaz.
Totale Gen.	1.622.986	1.278.711		1.812.475	1.791.370	758.526	463.259	1.310.643	

(*): Superficie totale globale calcolata graficamente e riportata nella tavola dei comparti

(**): Superficie territoriale al netto della viabilità - in neretto i PdL approvati o adottati

Standards urbanistici (DM n.1444/68)

La situazione degli standards insediativi di cui al D.M.n.1444/68 è quella descritta nella tabella che segue.

BILANCIO URBANISTICO - Scheda 2									
D.M.1444/68 - art.3		Previsti dal PRG			Attuati			standard DM	bilancio
		mq	abitanti	mq/ab	mq	abitanti	mq/ab	mq/ab	mq/ab
standards residenziali	ISTRUZIONE	96.618	20.300	4,76	74.300	17.060	4,36	4,5	-0,14
	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	91.279	20.300	4,50	72.898	17.060	4,27	2	2,27
	VERDE PUBBLICO	474.373	20.300	23,37	296.256	17.060	17,37	9	8,37
	PARCHEGGI	69.398	20.300	3,42	67.290	17.060	3,94	2,5	1,44
	Totale	731.668	20.300	36,04	510.744	17.060	29,94	18	11,94
zone "F"	Scuole Superiori	41.829	20.300	2,06	36.947	17.060	2,17	1,5	0,67
	Ospedali	43.909	20.300	2,16	43.909	17.060	2,57	1	1,57
	Parchi territoriali	9.219.895	20.300	454,18	1.390.000	17.060	81,48	15	66,48
	Totale	9.305.633	20.300	458,41	1.470.856	17.060	86,22		86,22
Totale generale		10.037.301			1.981.600				

Se ne evince che, in linea generale, l'obiettivo "*politico*" assunto dal PRG/'99 del raggiungimento di uno standard di servizi pari a 24,5 mq/ab. (superiore quindi allo standard di 18 mq/ab. del DM n. 1444/68, per quanto attiene al verde pubblico = 15 mq/ab, ed ai parcheggi = 3 mq/ab), è stato ampiamente conseguito (standard attuale = 30 mq/ab. circa), soprattutto per l'apporto di una consistente dotazione di spazi attrezzati a verde pubblico (17,37 mq/ab., contro i 9 del DM).

Nello specifico dei singoli standards, va però osservato che c'è sottodotazione, rispetto al DM, dello standard per edilizia scolastica dell'obbligo: 4,36 mq/ab. rispetto a 4,5.

Dato che deriva dalla "*monetizzazione*" (e/o trasformazione di destinazione) dello standard per l'edilizia scolastica consentita dal PRG/'99, in riferimento all'attuazione delle nuove ed ampie aree di espansione che lo stesso PRG prevedeva (zone "C"), per le quali il PRG stesso non individuava alcuna nuova struttura scolastica dell'obbligo; ne consegue che il RU dovrà reperire aree per l'edilizia scolastica dell'obbligo per conseguire il livello di standard ministeriale, e per riequilibrare anche urbanisticamente la presenza di dette strutture e servizi nelle aree di grande espansione edilizia in corso di realizzazione ai margini sud-ovest della città: aree che vanno, in linea generale, innervate da servizi (pubblici e privati) a scala cittadina, per bloccarne una ineludibile periferizzazione cui sembrano destinate.

In riferimento alle aree destinate a verde pubblico ed ai parchi urbani e territoriali va osservato quanto segue:

- verde pubblico:

l'Ambito Urbano di Policoro possiede un'ottima dotazione di aree attrezzate e fruibili a verde pubblico, caratterizzate da un polmone centrale (Piazza Segni ed adiacenze), da una rigogliosa "villa" comunale, da una serie di viali alberati, da una serie di nuclei elementari di verde distribuiti nei quartieri cittadini, e da un Parco Archeologico; dotazione che discende dalla ordinata e razionale costruzione della città avvenuta nei decenni trascorsi, descritta nei capitoli precedenti;

- parchi urbani e territoriali:

l'ampia dotazione prevista (addirittura 454 mq/ab.) deriva dall'aver assunto il PRG/'99, quali standard territoriali, le aree a Riserva Naturale Regionale del Bosco Pantano (300 ha circa), della fascia di rimboscimento retrodunale (440 ha circa), e della macchia di Acinapura (ha 52 circa): aree che se rappresentano un prezioso patrimonio di naturalità e biodiversità per il territorio di Policoro, non configurano esattamente un Parco Territoriale pubblico attrezzato; per cui se riduciamo a circa il 10% di dette aree naturali la parte effettivamente fruibile (vedi i percorsi fitness attrezzati

nella fascia boscata retrodunale, e/o il centro visita del Bosco Pantano), la dotazione in oggetto si riduce ad ha 139 circa (comprensivi del Parco Archeologico), ed il relativo standard si attesta sui 66 mq/ab. Valore comunque elevato (e facilmente ulteriormente elevabile, essendo disponibile la “materia prima”: la *pineta retrodunale*), che testimonia di un alto livello di qualità della vita che la città di Policoro è in grado di fornire ai suoi abitanti.

Ugualmente soddisfacente è lo standard di dotazione dei parcheggi (3,94 mq/ab. contro i 2,5 del DM), e delle attrezzature d’interesse comune (4,27 mq/ab. contro i 2 del DM), quest’ultime eredità diretta delle strutture di servizio create dalla Riforma Fondiaria, patrimonio pertanto da tutelare.

Per gli standard territoriali va sottolineato inoltre la perfetta dotazione anche di strutture e superfici destinate alle Scuole Superiori (2,17 mq/ab. contro gli 1,5 del DM), ed agli Ospedali (2,57 mq/ab, contro l’1,0 del DM).

Conferma anche quest’ultima del livello di centro di servizi a scala comprensoriale (distretto jonico) che la città di Policoro detiene.

Nel complesso la città di Policoro dimostra di possedere un buon assetto urbanistico, moderno e funzionale, e dotato degli standard per servizi di legge.

Al RU il compito di agire sulla “*qualità*” *dell’effetto –città*, obiettivo strategico di una città che vuole caratterizzarsi quale leader del comprensorio metapontino.

3.0 – Progetto di Regolamento Urbanistico

3.1 – Inquadramento territoriale

Nel precedente paragrafo 1.2.2.1 abbiamo inquadrato la problematica territoriale che interessa la città di Policoro, centro residenziale e di servizi della fascia agricolo-turistica del Metapontino, quale centro urbano di riferimento della piana metapontina.

Città quindi fulcro di una serie di integrazioni territoriali di risorse e servizi, sia in direzione longitudinale alla costa, ove si configura l'organizzazione di un insediamento urbano policentrico di circa 40.000 abitanti (*Nova Siri, Policoro, Scanzano, Marconia*, tutte *nuove città di fondazione*, delle quali Policoro è il naturale, e storico, “baricentro”), con relativi servizi di livello superiore che ne derivano; e sia in direzione trasversale (*Policoro/Tursi*).

Integrazione quest'ultima ricca di spunti inediti ed originali, che nasce sia dal rapporto di complementarietà storico-geografica, socio-economica e culturale che caratterizza le due città ed i due rispettivi territori comunali; e sia dal punto di vista infrastrutturale, se inquadrata nell'auspicata realizzazione dell'asse Murgia/Pollino, che intercetterebbe il sistema lineare Policoro/Tursi in corrispondenza di Ponte Masone (area artigianale), aprendo così l'intero sistema insediativo e produttivo costiero sia al capoluogo provinciale, che all'hub metropolitano ed infrastrutturale di Bari, che dell'asse Murgia/Pollino è il terminale internazionale.

Ne deriverebbe quindi, per Policoro, il ruolo di fulcro di un sistema urbano metapontino quindi, non più “ad una dimensione” (schiacciato linearmente in direzione di Taranto), ma allargato “a due dimensioni” a comprendere il cuore del territorio provinciale, e con esso a convergere verso il sistema metropolitano di Bari, che della stessa Taranto è il riferimento pugliese

In questo contesto di riferimento territoriale possiamo senz'altro confermare il trend di crescita demografica che ha caratterizzato Policoro negli ultimi tre decenni, come si può evincere dalla tabella che segue.

Tabella n. 3 - POLICORO: popolazione residente ai censimenti					
anno	popolazione residente		incremento medio		
	abitanti	famiglie	assoluto	%	
1951	862	(*)			
1961	5.611	(**)	1.265	4.749	550,93
1971	8.611		2.110	3.000	53,47
1981	12.090		3.306	3.479	40,40
1991	14.551		4.111	2.461	20,36
2001	15.096		4.756	545	3,75
2011	16.285		5.980	1.189	7,88
13/03/2013	17.060	(***)	6.732	775	4,76

(*) di cui 287 in case sparse; (**): di cui 4276 in case sparse;

(***) di cui 1360 al Lido + 4324 in case sparse + 29 in zona "D.1".

Dalla tabella si evince chiaramente come Policoro, superata la fase storica di “fondazione” contemporanea (anni '50-'70), con i circa 12.000 abitanti consolidati al 1981 (ed indici di crescita tutti ampiamente al di sopra delle due cifre), pur assestando la sua crescita, ha mantenuto un trend di incremento demografico pari a circa **1650 abitanti a decennio**, portandosi dai 12.000 abitanti circa del 1981 ai 17.000 circa del 2013, con una crescita netta per decennio di $5.000 : 3 = 1666$ abitanti.

Mantenendo questo trend demografico si configura pertanto, per il ventennio di validità del RU, una crescita complessiva di circa 3.300 abitanti, che farebbe salire la popolazione di Policoro, nel 2033 a $(17.000 + 3.300) = \mathbf{20.300}$ abitanti circa.

Dato che conferma quello già adottato in sede di previsioni demografiche formulate dal PRG/'99.

Di notevole rilievo è inoltre la questione che riguarda la distribuzione della popolazione nel territorio comunale: nel 2013, dei 17.060 abitanti censiti, solo i 2/3 (n. 11.347) erano insediati nel Centro Urbano; il restante 1/3 (5.713 ab.) era distribuito in prevalenza (4.324 ab.) nelle campagne (poderi della Riforma Fondiaria), e 1.360 al Lido.

Questa struttura territoriale va vista come una risorsa per la città di Policoro, in quanto assicura al centro urbano un esteso “*radicamento territoriale*”, che coniuga residenza con attività produttive agricole, determinando così usi “*propri*” del territorio, scevri da *congestioni urbane* da un lato, e da *sprawl urbano* dall’altro: Policoro quindi “*oasi felice*” nell’inarrestabile processo di degenerazione e diffusione insediativa che caratterizza generalmente il territorio nazionale.

La presenza di un nucleo di residenti “stabili” nel quartiere marino del Lido costituisce infine una ulteriore opportunità urbanistico-insediativa, da mantenere e valorizzare, in quanto consente ad un quartiere prevalentemente di case-vacanza, di “vivere” per tutto l’anno, ma soprattutto apre alla città concreti presupposti per configurarsi, nel tempo, quale “*città del mare*”, categoria assente sulla costa jonica lucana, ulteriore tassello per il consolidamento *specialistico* dell’insediamento urbano di Policoro.

Ma di questo si occuperà opportunamente il Piano d’Ambito Paesaggistico.

Il mantenimento di questa struttura territoriale pone naturalmente concrete esigenze di decentramento di alcuni servizi urbani (al Lido, come già in essere), e di efficientamento della rete infrastrutturale a servizio dell’insediamento poderale della Riforma Fondiaria.

Esigenze che possono trovare esiti positivi nelle attività turistiche legate alla campagna.

3.2 – *La forma urbana della nuova città*

Policoro, con i PRG '97 e '99, ha raggiunto, con ogni probabilità, la sua “*dimensione conforme*” rispetto alle ragionevoli aspettative di espansione e consolidamento urbanistico, almeno del prossimo ventennio, quale “*città leader*” del comprensorio jonico.

La questione urbanistica che si pone oggi pertanto, con il RU, non è tanto quella di ipotizzare un’ulteriore crescita dimensionale, ma quella di programmare, disegnare, nel corpo della città definita dal PRG vigente, una densificazione architettonica, una qualificazione urbanistica, una crescita, in termini prevalentemente di servizi urbani, e di valorizzazione del complesso patrimonio storico stratificato che la caratterizza: per fare di Policoro del futuro, una “città” leader del comprensorio jonico, non per dimensione, ma per qualità e complessità dei servizi urbani specializzati e/o rari che essa è in grado di fornire al suo comprensorio di riferimento, ed all’intero territorio provinciale.

Questo nella logica che in un territorio vasto come quello della Basilicata, con estesi fenomeni di spopolamento e desertificazione, non è la concentrazione insediativa in alcuni (pochi) “*grandi paesi*” l’obiettivo di assetto territoriale da perseguire, quanto la specializzazione di alcune realtà urbane (collocate nelle aree regionali più dinamiche, produttive, ecc.) che le renda idonee a fornire servizi di livello adeguato (superiore e “raro”, in riferimento alle vocazionalità dei rispettivi territori) ai centri minori, meno “fortunati” (per collocazione geografico-produttiva), delle prime, ma che un’adeguata “rete” di collegamenti, materiale ed immateriale (anche culturale), può innervare in senso moderno e vitale. Costruendo altresì, con queste realtà urbane, una “rete” specializzata di secondo livello, in grado di innervare l’intero territorio provinciale, accrescendone il livello complessivo di fruibilità di servizi moderni:

condizione imprescindibile per assicurare un futuro alla stessa Regione Basilicata, destinata altrimenti ad essere ineluttabilmente smembrata (lungo la cordonatura appenninica), e fagocitata dalle più forti realtà urbano-produttive tirrenica (Campania) ed adriatica (Puglia).

Policoro deve pertanto fare il salto di qualità, da grande, esteso insediamento urbano (il più esteso della fascia costiera jonica), qual’è sostanzialmente nelle previsioni del vigente PRG, a “*città leader*” di un vasto arco territoriale jonico (interregionale, da Sibari a Taranto), dando ulteriore seguito e forza alla presenza di servizi a scala territoriale, che già in parte la connotano.

Per fare questo deve:

- salvaguardare le sue grandi (e rare) qualità naturalistico-ambientali;
- mettere in valore l’enorme patrimonio storico/culturale ed urbanistico che la caratterizza (le sue prime “*3 città*”, con particolare riferimento alla 1^a: *Herakleia*);

- articolare la sua estesa struttura urbana con spazi, luoghi del sociale, infrastrutture e servizi che ne valorizzino ed identifichino le "parti", rifiutando l'omologazione alle anonime e sterminate periferie senz'anima (connotato di tante città contemporanee) che potrebbero comprometterne l'attrattività urbanistica;
- creare le condizioni per favorire la collocazione, all'interno della "struttura" urbana siffatta, di attività e servizi a scala comprensoriale (e/o rari), pubblici e privati;
- costruire una maglia di relazioni (di funzioni, di attività, di culture) con i paesi circostanti che debbono vedere in Policoro la propria "dimensione-città", il proprio centro di riferimento per l'accesso a servizi di livello superiore.

A queste scelte, che riguardano prevalentemente la struttura urbana (l'*Ambito Urbano* ai sensi della L.R.n.23/99) quale orizzonte urbanistico di riferimento proprio del RU, vanno naturalmente affiancate quelle che attengono l'intero territorio comunale (*Ambito Extra-Urbano*) che, nel caso di Policoro, investono settori strategici quali quelli dell'organizzazione produttiva agricola (primaria, secondaria, e logistica), e dell'organizzazione "produttiva" (e logistica) del settore turistico: scelte che il RU recepisce così come configurate nel vigente PRG, e nei Piani d'Ambito Paesaggistico che interessano detto territorio.

3.3 – Scelte urbanistiche del RU

Sotto il profilo strategico e metodologico, le scelte urbanistiche del RU vanno esplicitate sulla base di 4 nuclei concettuali fondamentali:

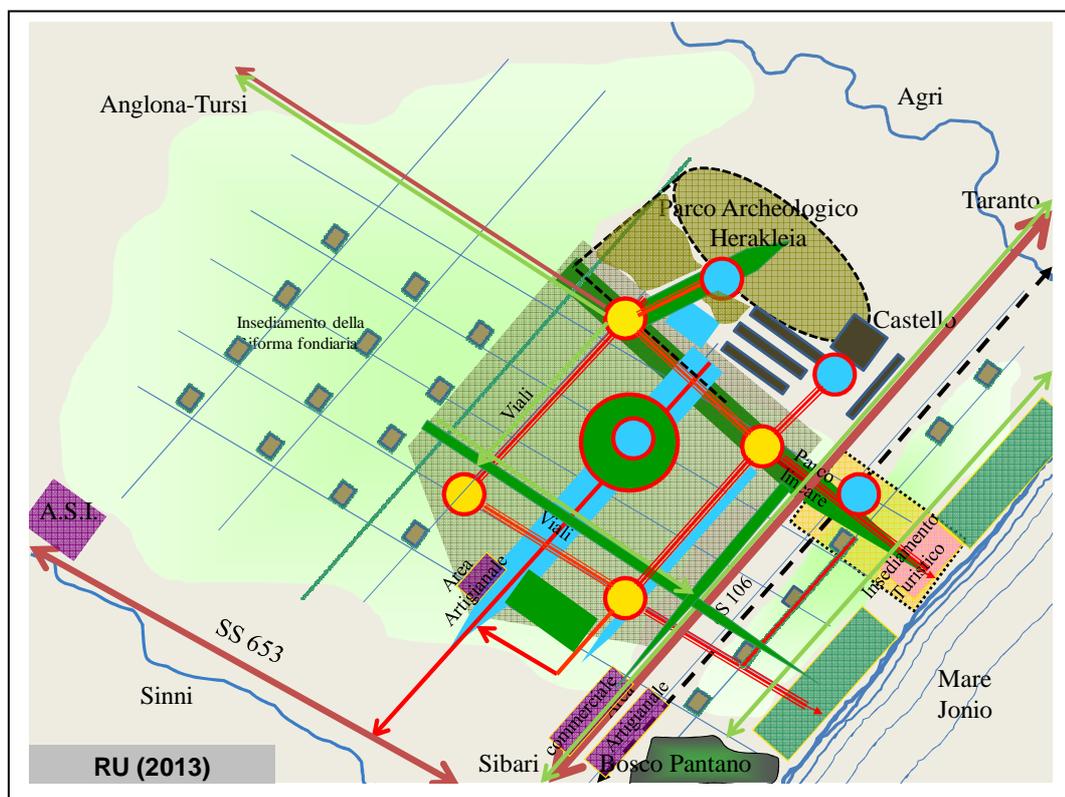
- il primo, quello della salvaguardia del patrimonio archeologico e paesaggistico di Herakleia (e della sua rattrappita forma medievale del Castello e relativa borgata), che ha avuto una prima e *fondamentale* definizione urbanistica con il PRG/Lacava-Mecca, solo in parte intaccata dalle successive varianti (interferenze con la cosiddetta "città bassa"); esplicitazione che, con il RU, deve fare un ulteriore passo avanti arricchendo l'atteggiamento "conservativo" di cui sopra, con un atteggiamento di "valorizzazione" e coinvolgimento più diretto delle testimonianze morfologiche ed archeologiche / monumentali della città antica, nell'organigramma funzionale della città contemporanea.
- il secondo nucleo concettuale è quello della tutela e valorizzazione del primo nucleo fondativo della nuova città: l'insediamento della Riforma Fondiaria; insediamento del quale vanno valorizzati (e reinventati) sia l'originaria Borgata di Servizio (come già è stato fatto negli anni recenti per piazza Herakleia), che l'insediamento rurale sparso, a testimonianza del ruolo emblematico della città nella rinascita del Mezzogiorno d'Italia.
- il terzo nucleo concettuale è quello che deriva dall'essere Policoro uno dei migliori esempi di urbanistica contemporanea, risultato di una mirabile fusione di storia urbanistica antica, moderna e recente, realizzata con gli strumenti ordinari della pianificazione urbanistica (PRG): da qui l'esigenza di dare continuità a questo "esempio" attraverso l'aggiornamento delle tecniche dello *zoning* che ha fin qui caratterizzato le fasi di ampliamento recente della città, accentuandone una certa "*periferizzazione*" monofunzionale della struttura urbana; aggiornamento che, attraverso l'utilizzo di tecniche urbanistiche più evolute (*perequazione, compensazione, Accordi di Programma*), ed un controllo planovolumetrico delle espansioni/ristrutturazioni, conduca ad una "*forma urbis*" caratterizzata da mix di servizi e funzioni che innervano la struttura periferica, e la legano in un disegno unitario, alla città consolidata.
- il quarto nucleo concettuale è quello che deriva dalla necessità di apertura della città al territorio circostante, del quale deve costituirsi quale centro fornitore di "servizi rari" nell'area vasta.

Sotto il profilo delle scelte operative del RU, gli obiettivi suesposti si traducono in:

- tutela e valorizzazione delle 3 città storiche (Herakleia – Castello – Borgata Riforma), la cui leggibilità, nel tessuto urbano contemporaneo, deve costituirne elemento di arricchimento identitario, e fonte di specializzazione insediativa e funzionale urbana;
- ridefinizione e consolidamento dell'armatura urbana, con particolare riferimento al telaio dei “luoghi pubblici” di sostegno alla nuova ed estesa città contemporanea; a tal fine il RU disegna un vero e proprio “quadrilatero” (“RING”) di Viali di Circonvallazione, fortemente connotati sotto il profilo della qualità urbana (alberature di cortina, spazi verdi, piste ciclabili, edilizia con portici a destinazione commerciale, piazze, servizi “rari”, ecc.): dei veri e propri “boulevards”, costituenti l’orditura, il telaio portante della città contemporanea, della quale “riconnettono” le parti attuali (centrali e periferiche), comprendendo le strade principali della città attuale (Via D’Azeglio, Viale Salerno, Via Siris, intersecate centralmente da Via Puglia e Via Agrigento), opportunamente tonificate nella qualità urbana, chiuse a Sud dal nuovo “Viale Meridionale” del RU, spina dorsale delle nuove urbanizzazioni contemporanee e future, e prolungate a Nord dal “Viale Adamesteanu”, che “apre” la città contemporanea alla sua parte più antica (Herakleia ed il suo Museo Archeologico).

E’ questo il nuovo “telaio” dei luoghi pubblici e dell’identità contemporanea della città di Policoro che il RU propone.

Accanto al “telaio” infrastrutturale urbano, il RU propone la realizzazione di un “telaio ecologico” di percorribilità e fruibilità alternativa, una “rete ecologica”, di riconnessione della città al suo interno (piste ciclabili, aree verdi attrezzate a gioco e sport, parchi, ecc.), che ripercorrono i segni “naturali” e/o “storici” dello spazio urbano: dalle “mura di Herakleia”, al Fosso Ricino, al polmone verde di Piazza Segni, alla Villa Comunale e di qui, attraverso una struttura di scavalco alla SS.n.106 (un vero e proprio “ponte ecologico” percorso da una pista ciclabile) in direzione del mare (Lido); mentre in direzione opposta, dal Parco Lineare delle Mura di Herakleia, la pista ciclabile, fiancheggiando la strada provinciale, si inoltra in direzione del territorio interno (Anglona-Tursi): la riproposizione contemporanea della traccia antichissima delle mura di Herakleia, da Tursi al mare.



3.3.1 - *Ambito Urbano*

L' Ambito Urbano di Policoro occupa la terrazza alluvionale compresa tra Agri e Sinni, partendo dal suo ciglio, sopraelevato di circa 20 ml. sulla vasta area alluvionale retrodunale costiera; terrazza definita, in direzione dell' Agri, dalla emergente oblunga collina di Herakleia.

Rispetto all'originario nucleo della Borgata di Servizio della Riforma Fondiaria, insediato ai margini meridionali dell'area archeologica, l'Ambito Urbano ha occupato, nei 50 anni circa di sua estensione per effetto dei PRG, larghe parti dell'originario appoderamento della Riforma Fondiaria, fino a raggiungere, con le previsioni del PRG/'99 (in corso di avanzata attuazione), la ragguardevole estensione di circa 550 ha, dei quali circa 150 ha occupati dalla vasta area archeologica di Herakleia: per cui la Policoro contemporanea occupa una superficie territoriale di circa 400 ha (densità insediativa = 28 ab/ha, molto bassa).

Il confine geomorfologico dell'AU risulta pertanto ben definito a Nord (Herakleia) ed ad Est (ciglio della terrazza e SS. Jonica); risulta invece più labile, a Sud ed ad Ovest, ove ha proceduto nel tempo ad urbanizzare, in successione, brani della maglia poderale della Riforma che si estende, senza soluzione di continuità, fino al Sinni ed ai rilievi calanchivi del tursitano.

3.3.2 - *Centro Storico*

3.3.2.1 - *Herakleia*

Per l'area archeologica di Herakleia, il RU si pone l'obiettivo di metterne ulteriormente in luce, ed enfatizzarne, la presenza nel tessuto urbanistico della città contemporanea (la I^a città dei capitoli precedenti), perseguendo la linea culturale della trasformazione dell'archeologia da "vincolo", ad "opportunità"; premessa per fare del paradosso urbano di Policoro³⁰, il suo segno pertinente d'identità: la prima città moderna "di fondazione" che convive, e si integra, con una illustre città del passato (magno greco).

Ciò in linea generale, puntando progressivamente cioè, in stretta collaborazione tra Amministrazione Comunale e Sovrintendenza Archeologica, mano a mano che si costruisce e/o si completa la "nuova città", a portare alla luce, e rendere definitivamente ed organicamente visibile e fruibile, l'antichissimo sostrato archeologico che caratterizza la moderna città di Policoro, quale una delle componenti principali della sua identità e specificità territoriale; passo dopo passo quindi, riportare alla luce la trama antichissima di Herakleia, destinata, in prospettiva, a dare nuova ed inedita luce all'intera nuova città di Policoro: un investimento ad altissimo valore aggiunto per il futuro di Policoro.

Da questo punto di vista grande importanza il RU annette alla costruzione di una "Carta del Rischio Archeologico", da intendersi come inventario delle opportunità di riscoperta e valorizzazione di cui sopra, che possono organicamente intrecciarsi con i progetti di costruzione della nuova città, conferendo agli stessi configurazioni inedite e preziose: i reperti archeologici diffusi come elementi di valorizzazione della città contemporanea.

Per l'area archeologica attuale, in particolare, il RU prevede:

- miglioramento della fruibilità del Parco Archeologico attuale (Acropoli di Herakleia), e sua estensione alla "città bassa" (in relazione all'auspicabile ripresa degli scavi archeologici);
- integrazione dei Parchi Archeologici di Herakleia e Pandosia/S. Maria d'Anglona (le 2 battaglie³¹).
- riqualificazione ad "orto botanico" del settore meridionale del Parco (Santuario di Demetra e Fontana '700esca), dalla rigogliosa vegetazione, e sua integrazione con l'adiacente Parco dei "Giardini Murati".
- riqualificazione a parco urbano della parte restante della "Valle Mediana" interclusa tra la "città alta" e la "città bassa";
- realizzazione del Parco lineare delle Mura della "Città Bassa", sia nella sua componente archeologica (scavi e messa in luce della traccia e dei reperti murari), che in quella di sistemazione a Parco fruibile (rinverdimenti, panchine, vialetti, gazebi, ecc.);

³⁰ "una nuova città di fondazione, dalla storia millenaria".

³¹ Vedi nota 29 a pag. 19.

- definizione di un segno urbanistico contemporaneo di rafforzamento della presenza di Herakleia nella città contemporanea, attraverso la realizzazione del “Viale Adamesteanu”, con modalità, da definire in collaborazione con la Sovrintendenza Archeologica, strettamente connesse ad un’opera di scavo e messa in luce delle strutture della “città bassa” (collegamento stradale alberato – carrabile o semplicemente pedonale - tra la rotonda dell’Ospedale/Via Salerno, ed il Museo Archeologico)³²: una modalità “urbanistica” per enfatizzare la presenza del Museo quale architettura, e servizio culturale (importante e “raro”), di riferimento della città, e per dare un giusto e forte riconoscimento al Prof. Dinu Adamesteanu, per la sua appassionata opera di riscoperta e valorizzazione dell’archeologia lucana e cittadina.
- integrazione dei Parchi Archeologici di Herakleia e Pandosia/S. Maria d’Anglona, da realizzarsi urbanisticamente con apposito Progetto-Programma, a valenza intercomunale e provinciale, avente valore di PdR, attraverso il potenziamento della viabilità provinciale Policoro-S. Maria d’Anglona con pista ciclabile e piazzole di sosta individuate in prossimità di emergenze rurali e/o panoramiche (“itinerario verde” storico-paesaggistico-archeologico)

3.3.2.2 – Zone “A1 – A.2” (Borgata del Castello e Borgata Vecchia)

Le Zone “A.1” ed “A.2”, identificano quella che il RU ha classificato come 2^ città dell’identità urbana di Policoro: insediamento caratterizzato dalla presenza del Castello e di quello che resta delle schiere dei casalini originari.

Città cresciuta in diretto contatto (anche storico) con l’antica Herakleia, e che rappresenta l’anello di congiunzione urbanistica tra passato e presente della città di Policoro, pur con le incrostazioni e le contraddizioni che il suo uso contemporaneo ha determinato (insediamento “denso”, secondo la tipologia originaria, ma quasi totalmente “sostituito” da edilizia contemporanea).

In linea generale il futuro della due Borgate (e del Castello che le domina) non può non dipendere dal riconoscimento e dalla ricostituzione di quel legame storico tra due millenni, tra due epoche urbanistiche.

Per questo, il RU orienta le sue scelte urbanistiche nel riconoscimento alle due borgate di un ruolo di progressivo supporto alla operazione strategica di valorizzazione dei resti dell’antica Herakleia, come aveva mirabilmente intuito il Prof. Adamesteanu quando aveva puntato a fare, del Castello Baronale, il centro motore (Museo, alta formazione, studi e ricerche, ecc.) dell’adiacente area archeologica.

Il RU riprende questo indirizzo di politica urbanistico-culturale di carattere strategico generale, e prevede:

- per il Castello Baronale, ferma restando la legittimità delle attuali destinazioni d’uso, andrà promossa una destinazione (di possibile “2^ generazione”) culturale/direzionale a scala territoriale, legata alla presenza di Herakleia, di cui occupa il settore terminale dell’acropoli;
- per la schiera dei “casalini”, che conserva ancora inalterate le caratteristiche originarie, andrà promossa, (con apposito PdR di dettaglio, ed applicando anche il meccanismo delle compensazioni), la sua configurazione quale struttura di servizio (culturale, artigianale/artistico, di accoglienza ed ospitalità, ecc.) al Parco Archeologico di Herakleia.
- la chiesetta della Madonna del Ponte, primo insediamento religioso della borgata, andrà restaurata e riproposta al culto contemporaneo.
- per gli spazi esterni circondanti la zona Castello, e la viabilità di raccordo alla città, sarà predisposto un progetto organico di ridisegno qualitativo sotto il profilo della configurazione degli spazi pubblici, dei relativi elementi di definizione (pavimentazioni, finiture, verde ed alberature, arredo urbano);
- le destinazioni d’uso ammesse sono, in linea generale, quelle residenziali, culturali, turistico-ricettive, artigianali/artistiche e per servizi; andrà promossa in particolare, nell’ottica di valorizzazione della “presenza archeologica” della città magno-greca nella città contemporanea (che il RU persegue), una diversa configurazione urbanistico-funzionale (ed economica) all’intera Borgata, che affianchi progressivamente, alla destinazione residenziale originaria, quella di una struttura di servizio al Parco Archeologico, alle attività culturali, di formazione e di ricerca e di

³² Una suggestiva alternativa potrebbe essere anche quella, nell’ambito di una campagna di scavi, di rimettere in luce una “stenopos” delle città antica, rendendola pedonalmente fruibile (con le necessarie cautele ed accorgimenti): tema di grande interesse ed attualità.

ospitalità ad esso connesse, ad all'eco-turismo culturale che attorno ad esso si può sviluppare, coinvolgendo anche le permanenze legate al turismo balneare "intelligente".

Sotto il profilo tecnico, degli interventi edilizi ammissibili, il RU prevede infine:

- per la schiera dei "casalini" interventi esclusivi di *restauro e di risanamento conservativo* degli elementi tipologici, formali e di finitura delle facciate e delle coperture compatibili con le caratteristiche storico-ambientali di zona, con divieto di interventi di sostituzione edilizia di edifici d'epoca originari e tipologicamente riconoscibili;
- per le altre schiere edilizie della Borgata Vecchia interventi di *recupero* con obbligo del mantenimento delle caratteristiche di scansione tipologica dell'edilizia costitutiva delle schiere, e con l'utilizzo di materiali omogenei (paramenti murari, intonaci, rivestimenti) a quelli prevalenti nella zona, nel rispetto delle prescrizioni di dettaglio che le NTA formulano all'art.20.

Un atteggiamento quindi di salvaguardia del valore di "testimonianza" che la Borgata Vecchia possiede, rinvenibile nel "tessuto" delle lunghe schiere che caratterizzano sia i "casalini" superstiti, che la successiva edilizia residenziale: azione propedeutica ad una valorizzazione turistico-culturale ed economica.

Analogo atteggiamento culturale e tecnico, il RU persegue per il patrimonio storico -architettonico "diffuso" di cui alla Zona "A.3".

3.3.3 - *La città consolidata (zone "B")*

Le Zone "B" rappresentano quanto si è realizzato, praticamente in circa quarant'anni, dalla fondazione della "*città moderna*" di Policoro, fino alla approvazione del vigente PRG, con alcuni completamenti degli ultimi anni.

Una città sulle cui qualità e caratteristiche di razionalità e vivibilità abbiamo ampiamente riferito al precedente cap. 1.1.4.

Per questo settore della città il RU conferma i completamenti previsti dal vigente PRG, con alcune piccole integrazioni e/o varianti, concernenti alcuni nodi urbanistici non completamente risolti dal PRG stesso.

In particolare:

- per le zone classificate "B.1/a-b-c" comprendenti le aree, libere o edificate dei tessuti urbani consolidati della Borgata della Riforma Fondiaria e sue prime espansioni (anni '50-'60), il RU prevede interventi di restauro (edifici pubblici) e di risanamento conservativo (edifici privati) degli edifici originari della Borgata di Servizio, e la conservazione delle sagome sia in altezza (sopraelevazioni), che in pianta (aggiunte laterali), per gli edifici definiti "tipologie riconoscibili" (ERP); per i lotti ineditati, e per i casi di demolizione e ricostruzione, sono consentiti i completamenti, secondo indici ed altezze conformi a quelli preesistenti;
- in particolare, gli interventi di completamento e/o sopraelevazione necessari per riordinare e rendere più "decoroso" il comparto edilizio (zona "B1/a") nato disordinatamente, negli anni '50-'60, a margine della SS.n. 106 Jonica, in corrispondenza del principale ingresso nella città, saranno consentiti solo se si distaccano di 20 ml. dal confine stradale, ai sensi dell'art. 26 – c.3 del DPR n.495/92 e succ. modifiche ed integrazioni (Regolamento d'Attuazione del Codice della Strada).
- Per i tessuti consolidati di edilizia economica e popolare, realizzati con il 1° - 2° - 3° Piano di Zona ex-lege n.167/62 (PRG Mecca/Lacava), tra Via Siris, Via Puglia, Via Agrigento e Via D'Azeglio (Zone "B.2" – "B.3" – "B.4"), sono consentiti eventuali completamenti, nel rispetto delle Norme Tecniche d'Attuazione dei Piani di Zona.
- Per i tessuti consolidati di edilizia residenziale, servizi ed attività commerciali, realizzati con il P.P. della Zona Ovest, ed il P.P. della Zona Servizi Urbani (PRG Carbonara), a margine delle Vie Siris, Lazio e SS.Jonica, sono consentiti eventuali completamenti, nel rispetto delle Norme Tecniche d'Attuazione dei Piani stessi.
- Per le zone "B.8", costituenti interventi di completamento, in parte già realizzati, previsti dal PRG vigente in aree a margine di Via Salerno, in contesto già completamente urbanizzato, il RU conferma le previsioni e le normative attuative del PRG.

Un importante intervento di completamento urbanistico, che si colloca a cavallo tra la città consolidata e quella da integrare, è quello disciplinato dal Piano di Recupero /Contratto di Quartiere di "Jazzo Ricino": intervento che ha come obiettivo il miglioramento dell'assetto urbanistico ed edilizio di un settore urbano il cui sviluppo è avvenuto in modo frammentario e scoordinato, senza pianificazione attuativa di riferimento. Settore urbano nel quale sono compresenti edilizia residenziale esistente (quartiere dello Jazzo) e di previsione (zona "C.3/10"), aree commerciali/artigianali (in parte esistenti – zona "D.5"), aree per servizi pubblici (Caserma P.S. –campo sportivo), aree a verde pubblico e/o di rispetto della SS.n.106 Jonica.

Il PdR opportunamente rivede l'assetto urbanistico della zona con l'obiettivo di *"continuare e sviluppare coerentemente l'asse di Via Siris, arricchendolo di nuovi luoghi urbani a valenza collettiva"*³³, quali un nuovo parco ed una nuova piazza urbani; il PdR prevede inoltre interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nuovi insediamenti residenziali, commerciali ed artigianali, più alcune attrezzature pubbliche a servizio del quartiere.

Il RU conferma le previsioni urbanistiche del PdR/CQ "Jazzo Ricino", classificandolo :**"Ambito 4"**.

Rientrano nella città consolidata anche l'intervento di edilizia mista (residenziale, commerciale e terziaria – zona "D.12/T"), già realizzato, e l'attuazione delle previsioni urbanistiche dalla zona "D.2", destinata ad attività connesse con la trasformazione dei prodotti agricoli (frantoi, caseifici, distillerie, impianti per la conservazione e trasformazione della frutta e del prodotto agricolo in genere, ivi comprese tutte le attività complementari ai relativi processi produttivi): zone in fase avanzata di realizzazione, delle quali il RU prevede il completamento.

3.3.4 - *La città da integrare (zone "C" e "D" in fase di attuazione)*

In sede di Bilancio Urbanistico abbiamo avuto modo di valutare gli effetti indotti, sulla *forma urbis* di Policoro, dall'attuazione del PRG/'99; effetti che possiamo così sintetizzare:

- monofunzionalità prevalente delle nuove aree di espansione residenziale, assai diluita nello spazio (alto consumo di suolo; alti costi di infrastrutturazione e gestione urbana), che li connota ineluttabilmente quale "periferia" senz'anima, sia pure tersa e moderna;
- mancata concretizzazione delle ampie previsioni di aree destinate a tessuti specializzati di terziario-direzionale e produttivo polivalente di livello superiore, da cui un consistente impegno di suolo, che pesa oltretutto fiscalmente sui proprietari interessati.

Si pone pertanto il problema, per il RU, di individuare sbocchi positivi alle problematiche urbanistiche sopra evidenziate, sia in relazione all'"innervamento" morfologico-urbanistico dell'ampia periferia sud-orientale in corso di realizzazione, sia in riferimento all'ampio comparto terziario-direzionale-produttivo, di incerta prospettiva realizzativa.

Il RU persegue l'obiettivo urbanistico della ridefinizione delle ampie espansioni urbane previste dal PRG/'99, in due direzioni:

- introduzione in questa ampia periferia urbana (Zone "C"), di un "disegno" urbanistico-funzionale e tipologico-architettonico di più incisiva qualità urbana dei tessuti in formazione, attraverso l'innervamento delle Zone e dei Comparti di PRG con una serie di infrastrutture urbane (Viali del "RING"), servizi, e cortine edilizie, in grado di tonificarne l'*effetto-città*: disegno denominato "Dorsale Urbana del Viale Meridionale";
- ridefinizione dell'ampia estensione di Zone a destinazioni miste direzionale/residenziale (Zona "D/12") e produttiva polivalente/residenziale (Zone "D6" - "D.11"), previste dal PRG/'99, fermi restanti i diritti acquisiti dalle proprietà dei Comparti, concentrandone l'attuazione in prossimità della Dorsale Urbana del Viale Meridionale, e limitando così notevolmente il consumo di suolo agricolo: definizione di un settore urbano suddiviso in tre Ambiti (1 – 2 – 3).

I 3 Ambiti sono definiti morfologicamente dal comprensorio urbano, dell'estensione di circa 51 ha, compreso tra Via Puglia, il "Fosso Ricino", la SS. Jonica ed il limite sud dell'AU.

Sotto il profilo urbanistico negli "Ambiti 1 – 2 – 3" sono ricompresi i Comparti di PRG/'99: "D.6/1a-b" – "D.6/2a-b" – "D.6/3a-b" – "D.11" – "D.12/2a" – "D.12/3a-b" – "C.3/9".

³³ Dalla Relazione alla Variante al PdR (2008).

3.3.5 - Zone "C"

Nel RU è classificata zona "C" ("tessuti urbani in corso di formazione") l'ampia area sviluppata a S-O del centro abitato, lungo gli assi viari di Via D'Azeglio e Via Agrigento; area suddivisa in Comparti ad attuazione indiretta (già individuati dal PRG), soggetti a Piano Urbanistico Esecutivo.

- per i Comparti già in fase di attuazione, il RU prevede, in linea generale, il completamento degli interventi così come disciplinati dalle norme urbanistiche definite nei rispettivi Piani di Lottizzazione;
- inoltre, per conseguire l'obiettivo che il RU si è dato, della introduzione in questa ampia periferia urbana, di un "disegno urbanistico-funzionale e tipologico-architettonico di più incisiva qualità urbana dei tessuti in formazione", il RU prevede l'innervamento di questi Comparti con le seguenti infrastrutture urbane:
 - a. un anello di viali alberati ("RING") che organicamente connettono quest'area di espansione al tessuto urbano consolidato, ed ai suoi elementi d'identità: Via Siris con Piazza Herakleia (*Borgata della Riforma*), Corso Pandosia fino al Castello Baronale, l'Area Archeologica di Herakleia, Corso Salerno;
 - b. una serie di spazi pubblici strutturati (piazze), connotati dalla presenza di servizi (pubblici e privati), anche a scala territoriale.
- l'operazione d'innervamento si traduce, dal punto di vista urbanistico, in una più o meno incisiva modifica del disegno morfologico-urbanistico-architettonico dei Comparti; a tal fine si individuano 3 casistiche di intervento su detti Comparti, così definibili:
 - a. per i Comparti in fase di attuazione, frontistanti i "Viali" in oggetto, laddove la larghezza della sede stradale attuale risulti inferiore a quella prevista dal Viale medesimo (nastro carrabile + pista ciclabile + marciapiedi alberati: vedi tav. P.3), il RU prevede, con i meccanismi della "compensazione" (vedi NTA art.11-c.12), l'eventuale arretramento delle recinzioni dei lotti frontistanti i Viali, nella misura necessaria alla realizzazione del Viale stesso;
 - b. per i Comparti in fase d'attuazione, per i quali il disegno morfologico-urbanistico del RU prevede una diversa tipologia dei fabbricati da realizzare all'interno del Comparto, con particolare riferimento a quelli frontistanti i Viali, è data facoltà alle proprietà dei Comparti edilizi, di optare per l'attuazione con "premialità" (vedi NTA art.11-c.11), a condizione che venga adeguato il progetto urbanistico, edilizio e di servizi del Comparto, alle previsioni grafiche e normative del RU.
 - c. per i Comparti, già approvati (e dotati di Convenzione), ma non interessati da diversa tipologia dei fabbricati di RU (tav.P.2), la facoltà e la premialità di cui al periodo precedente (10%+5%), è esercitabile a fronte della disponibilità della proprietà del Comparto alla cessione delle aree relative allo standard di edilizia sociale (15%).
 - d. per i Comparti non ancora approvati (o per i quali non sia stata ancora sottoscritta la Convenzione Urbanistica) alla data di adozione del RU (entrata in vigore delle "Norme di Salvaguardia" ex-lege n.1186/68), si applicano le prescrizioni tecniche, normative e di zonizzazione del RU, con i tipi edilizi definiti nel RU stesso (NTA art. 34, e schede allegate)
- Le tipologie architettoniche ed urbanistiche che il RU definisce sono di tipo più compiutamente "urbano": edifici in linea porticati, con ampie corti urbane che si susseguono parallelamente al viale (vere e proprie piazze interne destinate a funzioni di aggregazione sociale), e convergono verso la grande piazza alberata "del teatro" (o altra funzione culturale attrattiva alla scala vasta), costituente il contrappeso urbano (centro di riferimento) della Piazza Herakleia, nella periferia sud-ovest, con l'obiettivo di dare a quest'ultima ruolo e riconoscibilità urbanistico-funzionale che ne corregga per l'appunto i connotati di periferia.
- Sono previste inoltre due altre piazze a scala urbana, destinate ad una nuova chiesa e sevizi parrocchiali (la prima, con retrostanti ampi spazi a parco per le attività di aggregazione sociale), e ad attività commerciali e mercato ambulante (la seconda), collocata in posizione baricentrica tra i nuovi comparti di espansione e la Via Agrigento (Comparti "C.3/I").
- Sono presenti anche alcune torri (della stessa altezza di quelle preesistenti di Via Siris), che costituiscono anche morfologicamente un segno di riferimento della nuova connotazione urbana di questo settore della città.

- Si ottiene così, attraverso una “*densificazione*” architettonica, ma a parità di indici di fabbricabilità urbanistici, un triplice effetto:
 - la realizzazione di un “disegno” urbanistico, mix di pubblico e privato, e relativi servizi, per la nuova città in corso di realizzazione;
 - la risposta ad un segmento più articolato di domanda, rispetto a quello monotematico delle villette o schiere unifamiliari, con l’offerta anche di *edilizia ad appartamenti* dai costi più contenuti, con mix di funzioni terziario-commerciali ai piani inferiori; e con offerta di “*edilizia sociale*” attualmente quasi del tutto inespressa.
 - una maggiore dotazione di spazi verdi pubblici o privati (e quindi una minore “cementificazione” e/o impermeabilizzazione del suolo), per effetto delle minori superfici coperte che le nuove tipologie edilizie comportano.

3.3.6 - Zone “D”

Il PRG/’99 prevede, in Ambito Urbano, due tipologie di Aree per Attività Produttive:

- le Aree a destinazione produttiva specifica e prevalente, destinate alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli, ed in generale alle attività artigianali-manifatturiere, denominate Zone “D.2”;
- le Aree a destinazione mista produttiva polivalente e di servizio (terziario-direzionale), integrate da residenza (dal 30 al 50%), con caratteristiche quindi più insediative “urbane”, denominate Zone “D.6” – “D.11” – “D.12”

3.3.6.1 – Zone “D.2”

Le zone “D.2” di PRG (“D.2/1a-b – D.2/2a-b”), aree per insediamenti produttivi (comparto agroalimentare) collocate ai margini dell’AU lungo l’asse di Via Puglia, vengono riconfermate dal RU.

Fanno eccezione le Zone “D.2/2c – D.2/3” che, collocate a cavallo della nuova previsione urbanistica del “*Viale Meridionale*”, vengono opportunamente riconvertite in zone residenziali urbane (Zona “C.3”).

3.3.6.2 - Zone “D.6” – “D.11” – “D.12”

La ridefinizione dell’ampia estensione di Zone a destinazioni miste direzionale/residenziale (Zona “D/12”) e produttiva polivalente/residenziale (Zone “D6” - “D.11”), previste dal PRG/’99, costituisce l’altro tema fondamentale, cui il RU deve dare una risposta, in termini urbanistici.

Risposta che scaturisce da un chiarimento preliminare, di tipo urbanistico-territoriale: le copiose previsioni di PRG sia di aree destinate a terziario-direzionale (“D.12”), che di aree a destinazione produttivo multivalente (“D.6”-“D.11”)³⁴, scaturite con ogni probabilità dall’ambiziosa prospettiva di costruzione di una “*conurbazione costiera metapontina*”, che avrebbe dovuto vedere in Policoro il proprio “*centro direzionale*”, con conseguente previsione di ampi spazi destinati all’allocazione di tessuti specializzati di terziario-direzionale, produttivi e di servizi alla produzione, di livello superiore, a scala comprensoriale e/o regionale, hanno concretamente pochissime chances di attuazione, in quanto fuori scala, e fuori trend di sviluppo territoriale: circa 50 ha di aree terziario-direzionali e di servizi alla produzione sono indubbiamente fuori-scala per una “*conurbazione*” (ammesso che possa definirsi tale) di “*sol*” 80.000 abitanti circa³⁵; inoltre, le politiche di polarizzazione dei fattori di agglomerazione dei servizi superiori a scala regionale, in essere ormai in tutta Europa, ed ulteriormente enfatizzate negli ultimi anni dalle politiche di contenimento della spesa (*spending review*), stanno portando sempre più tali servizi a concentrarsi nelle “*aree metropolitane*”, per evidenti sinergie ed economie di scala: ne stanno facendo le spese, è ormai irreversibilmente evidente, gli stessi nostri due capoluoghi regionali, progressivamente spogliati di importanti funzioni direzionali alla scala regionale e/o provinciale.

Pertanto possiamo definire l’ampia previsione di aree terziario-direzionali e di servizi polivalenti alla produzione del tutto “fuori-tema” per l’attuale, ed il futuro prossimo, assetto urbanistico di Policoro.

³⁴ Aree fieristiche e per attività produttive “polivalenti” in genere.

³⁵ Il *Centro Direzionale* di Napoli, cuore di un’area metropolitana di circa 4 milioni di abitanti, ha una superficie di 110 ha.

Il RU si pone pertanto il problema di dare uno sbocco positivo a dette previsioni del vigente PRG, riportandole ad una “*dimensione conforme*” a ragionevoli prospettive di sviluppo alla scala propria del “*sistema territoriale metapontino*” (vedi al par.2.2.1); quindi senza rinunciare a legittime ambizioni di leadership territoriale, ma misurandole ed integrandole nel mix di vocazionalità che Policoro stessa può esprimere nei suoi settori di eccellenza: l’agricoltura, il turismo (balneare, ma di ampio spettro) e la cultura (quest’ultimo se si riuscirà a far riemergere le vestigia di Herakleia dal “sottosuolo”: della città, del suo territorio e della sua storia).

Settori la cui “*testa direzionale*” (ricerca, innovazione, promozione, trading, logistica, commercializzazione, ecc.) può utilmente concretizzarsi nell’area dell’ex-zuccherificio (36 ha circa), fortemente vocata dal punto di vista sia infrastrutturale (collocazione urbanistica a contatto con le due infrastrutture più importanti del territorio metapontino: ferrovia e SS.n.106), che urbanistico (area dismessa da riqualificare e convertire).

Una scelta siffatta di tipo urbanistico, da implementare ovviamente nel Piano d’Ambito di Policoro in corso di definizione, “libera” in qualche modo l’ampia area a destinazione terziaria-direzionale (Zona “**D.12**”), e produttiva polivalente (Zone “**D6**” - “**D.11**”) che il PRG individua a sud dell’AU, riconsegnandola ad una più opportuna e congruente destinazione urbano-residenziale.

Per queste aree il RU, tenendo in debito conto tanto i diritti acquisiti dalle proprietà dei Comparti, quanto l’interesse generale ad un contenimento del consumo di suolo, soprattutto in presenza di aree dall’alto valore produttivo-agricolo, fa le seguenti scelte urbanistiche:

- individua un limite alle previsioni urbanistiche immediatamente attuabili del RU, costituito dalla linea ideale E-O definita dalla strada di PRG, in parte già esistente, e denominata Via Santa Croce;
- di conseguenza, il settore meridionale di PRG a destinazione terziaria-direzionale (zone D.6 – D.11 – D.12) viene perimetrato in tre Ambiti unitari così definiti:
 - “**Ambito 1**”, costituito dalla rifusione dei Comparti di PRG/’99: D.6/3a - D.12/2a – D.11 – R, suddiviso a sua volta in tre Sub-Ambiti: “1a” – “1b” – “1c”, che definiscono l’Ambito in tre settori paralleli a Via Puglia e via Siris, inclusi nelle previsioni di RU;
 - “**Ambito 2**”: è costituito dalla rifusione dei Comparti di PRG/’99: D.6/3b – C.3/9 – VR.1/2, suddiviso a sua volta in tre Sub-Ambiti: “2a” – “2b” – “2c”, sviluppato tra la prosecuzione di Via Siris e la SS.n.106, incluso nelle previsioni di RU;
 - “**Ambito 3**”, costituito dalla rifusione dei Comparti di PRG/’99: D.6/1a-b – D.6/2a-b – D.12/3a-b, collocati all’estremo ambito di espansione previsto dal PRG/’99, di previsione strutturale e ricognitiva, da sottoporre a Piano Operativo, e quindi senza immediata prescrittività urbanistica, con sgravio degli oneri fiscali connessi (IMU, ecc.).

In linea generale:

- le destinazioni d’uso dell’Ambito 1 sono riconvertite da miste (terziario-direzionale, produttivo/polivalente e residenziale), in residenziali urbane, con una limitata previsione di direzionale integrata con le destinazioni di servizio compatibili e ordinariamente connesse alla residenzialità urbana (art. 32 NTA);
- le destinazioni d’uso dell’Ambito 2 sono riconvertite integralmente in residenziali urbane, fatta salva l’“opzione” di cui di seguito;
- le destinazioni d’uso dell’Ambito 3 vengono confermate del tipo misto (produttivo polivalente e terziario-direzionale / residenziale), come da previsioni di PRG, salvo loro riconversione a quelle residenziali di cui all’Ambito 1, da definirsi in fase di attuazione operativa delle previsioni strutturali.

Per l’Ambito 1, gli indici di densità edilizia di PRG vengono integralmente riconosciuti per la quota parte residenziale, e per 1/3 per la quota parte produttiva e/o direzionale, con un ridimensionamento volumetrico delle previsioni di Piano, compensato da una più immediata, certa e redditiva attuabilità per i privati, e da un minore sovraccarico volumetrico per la città; onde mantenere una piccola quota di destinazione direzionale alle Zone “D/12”, per le stesse è riconosciuto un IFT direzionale aggiuntivo massimo di 0,25 mc/mq.

In base a questo principio di riconversione urbanistica pertanto:

- le zone “D.6” e “D.11” di PRG dall’IFT = 1,0 mc/mq (30% residenziale + 70% produttivo polivalente) vengono riclassificate zone con IFP = 0,53 mc/mq³⁶;

³⁶ Scaturente da $0,3 + 0,7 \times 1/3 = 0,53$ mc/mq.

- le zone “D.12” di PRG dall’IFT = 1,5 mc/mq (50% residenziale + 50% terziario/direzionale) vengono riclassificate zone “C.1”, con IFP (residenziale minimo) 1,0 mc/mq³⁷ + 0,25 mc/mq (direzionale massimo) = 1,25 mc/mq.

Sulla base dei principi di riconversione urbanistica di cui sopra, il disegno di RU, per l’Ambito 1, prevede la definizione di tre “sub-ambiti”, comprendenti i comparti edilizi compresi tra Via Siris, Via Puglia, il Fosso Ricino e la prosecuzione di Via S. Croce.

L’utilizzazione edilizia dell’ “Ambito 1” avverrà privilegiando la realizzazione della “dorsale urbana del Viale Meridionale”, con densificazione edilizia in corrispondenza di tale arteria (cinque torri a margine Nord del viale + tre ampi edifici a corte sul margine Sud) con ampie dotazioni di spazi verdi sia in fregio al Fosso Ricino (del quale il RU persegue la connotazione quale corridoio ecologico E-O della periferia meridionale della città³⁸), e sia a sud, con la previsione di un’ampia area a parco attrezzato (“F.3.5”), di dimensione conforme (circa 10 ha) a quella che oggi caratterizza il cuore urbano di Piazza Segni ed adiacenze (vedi Tav. “P.3” e Scheda-Progetto allegata alle NTA).

Ai fini della sua attuazione urbanistica, ciascun sub-Ambito dell’ “Ambito 1” sarà sottoposto a Progetto Preliminare di PdL, esteso all’intero sub-Ambito, riportante la definizione urbanistica e catastale della distribuzione dell’edificabilità ivi prevista, in rapporto alle “quote” di proprietà detenute, e l’individuazione delle aree da cedere per:

- compensazioni tra privati all’interno del sub-Ambito;
- aree da cedere al Comune per HS ed ERP+compensazioni;
- standards,

ed il conseguente assetto urbanistico definitivo del sub-Ambito.

Approvato detto Preliminare (in Giunta Comunale), l’attuazione di ciascun sub-Ambito potrà essere attivata mediante 2 PdL esecutivi distinti, per le Zone ex-“D.12/2a”+“D.6/3a” + “R” (il primo), ed ex-“D.11” (il secondo), separati dalla mezzeria del “Viale Meridionale”.

Il rilascio dei Permessi di Costruire per ciascun PdL attuativo dei sub-Ambiti, è subordinato all’effettiva cessione, mediante Atto Convenzionale, registrato e trascritto, delle aree di cui innanzi.

E’ fatta salva infine la destinazione e gli Ift della zona “D.12/2b”, in parte già realizzata, che potrebbe comunque costituire una “riserva” di destinazione a terziario specializzato ai margini dell’asse urbano di Via Siris.

Per l’ “Ambito 2”, definito dai comparti edilizi ad Est di Via Siris, fino alla fascia verde marginale alla SS. Jonica, l’utilizzazione edilizia avverrà concentrando la realizzazione delle previsioni residenziali (della tipologia “C.3” di PRG - confermata – per la parte ad Est; secondo il disegno planovolumetrico della tav. “P.2” del RU per la parte ad Ovest, a margine di Via Siris) nel settore compreso tra la prosecuzione di Via Siris ed il limite della scarpata morfologica che segna ad Est il centro urbano; in detto settore si concentreranno pertanto le volumetrie scaturenti dalle seguenti previsioni del PRG vigente (Sub-Ambito “2a”):

- Edilizia residenziale (riconvertita) di cui al Comparto “D.6/3b”;
- Edilizia residenziale della fascia terminale del Comparto “C.3/9” di PRG;
- Edilizia residenziale (riconvertita) della fascia a verde di rispetto “VR.1/2” di PRG;

La concentrazione di cui sopra consente di lasciare a verde pubblico, ed adeguatamente attrezzare, l’ampia fascia compresa tra la scarpata che delimita la terrazza sulla quale si sviluppa il centro abitato, e la SS. Jonica (Sub-Ambiti “2b”-“2c”), continuando così l’operazione urbanistica già compiuta con il PdR/CQ di Jazzo Ricino: obiettivo urbanistico di salvaguardia del centro abitato da congestioni, rumori, emissioni nocive, ecc. della superstrada, cui si affianca l’obiettivo paesaggistico di dare di Policoro un’immagine di grande

³⁷ Scaturente da $0,75 + 0,75 \times 1/3 = 1,0$ mc/mq.

³⁸ Connotazione indispensabile per consentire al Fosso Ricino di assolvere il suo “naturale” ruolo di canale di drenaggio e di sfogo delle acque meteoriche dei terreni della terrazza meridionale della città: questione sotto il profilo idrogeologico assai importante date le frequenti violente precipitazioni meteoriche che caratterizzano il clima costiero negli ultimi anni: il Fosso Ricino deve pertanto restare a cielo aperto, e deve consentire il deflusso di piene anche eccezionali lungo il suo alveo di riferimento.

naturalità, di riconciliazione tra insediamento urbano e supporto naturalistico-ambientale, per chi percorre l'infrastruttura jonica.³⁹

Per la riconversione di destinazione urbanistica della zona "VR.1/2" di PRG, tenendo conto in linea generale dei diritti acquisiti dai proprietari delle aree ivi ricadenti, il RU riconosce a detti proprietari la facoltà di esercitare "opzione" alla realizzazione del loro diritto edificatorio attraverso una delle seguenti modalità:

- realizzare in situ (zona "VR.1/2" di PRG) la volumetria spettante (I.F.P.= 0,24 mc/mq), con le modalità e le tipologie edilizie ed urbanistiche della zona "B.6.1" (0,18 mc/mq terziario-commerciale + 0,06 mc/mq residenziale);
- realizzare a monte (zona "C.3/9") la volumetria spettante (I.F.P.= 0,24 mc/mq), con una premialità del 30%: $mc/mq\ 0,24 \times 1,3 = mc/mq\ 0,312$, con le modalità e le tipologie edilizie ed urbanistiche di detta zona.

I volumi determinati dalle preesistenze (legittime e/o condonate), in caso di ristrutturazione e/o demolizione/ricostruzione, potranno essere sommati a quelli scaturenti dall'applicazione di una delle due "opzioni" precedenti.

Ai fini della sua attuazione urbanistica, l'"Ambito 2" sarà sottoposto a Progetto Preliminare di PdL, esteso all'intero Ambito, riportante la definizione urbanistica e catastale delle "opzioni" esercitate dai proprietari lottizzanti, con la dislocazione di massima delle relative volumetrie. Approvato detto Preliminare (in Giunta Comunale), l'attuazione dell'Ambito potrà essere attivata mediante 3 PdL esecutivi distinti, per le Zone ex-"C.3/9"+"D.6/3b" (sub-Ambito 2a) ed ex-"VR.1/2" (sub-Ambiti 2b-2c).

Il rilascio dei Permessi di Costruire per ciascun PdL attuativo dei sub-Ambiti, è subordinato all'effettiva cessione, mediante Atto Convenzionale, registrato e trascritto, delle aree per:

- compensazioni tra privati all'interno dell'Ambito;
- aree da cedere per HS ed ERP+compensazioni;
- standards,

Per l'Ambito 3, definito di previsione ricognitiva e strutturale, la destinazione terziario-direzionale multivalente di cui al vigente PRG è rinviata a Piano Operativo ad iniziativa pubblica (definizione Regimi Urbanistici di cui all'art. 3 della L.R.n.23/99) con conseguente sospensione dei carichi fiscali relativi.

In quella sede potranno essere valutate, in base alle esigenze di dotazione di direzionalità privata maturate nel frattempo, il mix di funzioni da attuare con il PO, con possibilità anche di riconversione delle volumetrie ai parametri fissati dal RU per le zone D.6 e D.12.

Nelle more dell'approvazione del P.O., detto Ambito mantiene pertanto le destinazioni di zona agricola ("E.1").

3.3.7 – Principi della "perequazione" e "compensazione" urbanistica

Il perseguimento degli obiettivi urbanistici che il RU si pone, per le zone "C" e "D" di cui ai paragrafi precedenti, passano attraverso l'implementazione, nelle norme attuative di RU, dei principi e delle tecniche della perequazione e compensazione urbanistica.

Il RU pertanto, conformemente alle norme della L.R.n.23/99 – art.33, applica procedure di perequazione urbanistica alle previsioni di nuova edificazione di cui alle zone "C"; dette procedure si fondano sul principio che la pianificazione urbanistica deve perseguire l'equità distributiva dei valori immobiliari che essa produce, e la ripartizione equa tra le proprietà private dei gravami derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città.

³⁹ E' evidente che, consentendo ad edilizia commerciale e/o produttiva di affiancarsi, senza soluzione di continuità, su ambedue i lati dell'arteria jonica, si rischia di alterare completamente la percezione paesaggistica-territoriale che è propria di quella arteria stradale: linea di confine tra la pianura retrodunale, e le prime terrazze retrostanti, ambedue caratterizzate da insediamento agricolo ordinato (Riforma - Irrigazione), che si densifica in corrispondenza delle "nuove città di fondazione" (Nova Siri M. - Policoro - Scanzano), avendo sullo sfondo la linea verde continua della pineta retrodunale (ad est), e le colline calanchive denotate dai vecchi paesi del retroterra (ad ovest). Un'alterazione siffatta omologherebbe così il paesaggio jonico ai tanti altri paesaggi del nord-est italiano, facendogli perdere uno dei principali connotati di qualità ambientale che lo contraddistinguono, e lo valorizzano.

- Perequazione urbanistica

la perequazione tra le proprietà immobiliari private, consiste nell'attribuire ad esse, attraverso l'applicazione dell'Indice di Fabbricabilità Perequato (I.F.P.), le medesime quantità edificatorie nelle medesime situazioni di fatto e di diritto. Il RU individua l'Indice Perequato, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto, in particolare, della disciplina urbanistica previgente, e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

L'Indice di Fabbricabilità Perequato (I.F.P.) corrisponde all'80% dell'indice di fabbricabilità territoriale attribuito ai Comparti dal PRG/'99.

La sua applicazione alla superficie territoriale netta⁴⁰ determina la volumetria di base del RU, comprendente la quota di spettanza della proprietà del Comparto (edilizia privata = 85%), e la quota relativa allo standard di Edilizia Sociale, previsto dalla L.n.244/07-art.1-c.258 e fissato per Policoro nel 15% dell'edilizia residenziale complessiva, la cui realizzazione può anche essere assunta, con atto convenzionale, a carico della proprietà del Comparto..

Alla volumetria privata può essere aggiunto un incremento volumetrico massimo del 30% (L.n.244/07-art.1-c.259), concedibile a seguito della manifestata disponibilità della proprietà del Comparto ad ospitare ulteriore ERP (o quantità edificatorie trasferite); incremento suddiviso in due quote: 15% (della volumetria privata) all'Amministrazione Comunale per detta ulteriore allocazione di ERP; 10% (della volumetria privata = premierità) alla proprietà del Comparto (incrementabile di un ulteriore 5% per realizzazione degli interventi edilizi secondo le prestazioni di qualità bioedilizia ed energetica di cui alla L.R.n.28/2007 – art. 11-c.9).

Con il meccanismo suesposto, pur rendendo disponibili aree per l'Edilizia Sociale (HS) e l'ERP, non si altera sostanzialmente il carico urbanistico (volumetrie residenziali complessive) previsto dal PRG/'99 per ciascun Comparto (vedi Schema dimostrativo allegato).

Schema di applicazione della perequazione ai Comparti ad Attuazione Indiretta															
Superficie territoriale lorda del Comparto mq (1)	Superficie territoriale netta mq (2) (**)	Indice territoriale mc/mq		VOLUME REALIZZABILE mc	VOLUME REALIZZABILE mc			Incremento max mc			VOLUME COMPLESSIVO DI RU mc		IFt totale di RU mc/mq (16) = 14:2		
		IFt di PRG/'99 (3)	IFt perequato (4)		PRG/'99 (5)	RU	ERP o quantità edificatorie trasferite (9) = 8x15%	premierità alla proprietà del comparto	privato max (12) = 8+10+11	pubblico max (13) = 7+9	totale carico urbanistico max di RU (14) = 12+13	% volume pubblico su totale (15) = 13:14x100			
					volume di base (6) = 2x4	edilizia sociale HS (*) (7) = 6x15%	edilizia privata (8) = 6x85%	per allocazione di ERP o quantità edificatorie trasferite (10) = 8 x 10%	per qualità bioedilizie progetti (11) = 8 x 5%						
10.000	8.500	1,00	0,80	8.500	6.800	1.020	5.780	867	578	289	6.647	1.887	8.534	22,11	1,004

(*): standard edilizia sociale (HS)=15% (L.n.244/07); (**): ridotta del 15% per strade (stima);

Per le zone di PRG/'99: “D.6” – “D.11” – “D.12”, interessate dalla ridefinizione delle destinazioni d'uso di PRG che il RU prevede, l'Indice di Fabbricabilità Perequato viene determinato

⁴⁰ Determinata, con stima condotta sui PdL di attuazione del PRG/'99 fin qui presentati, nel 15% della Superficie Territoriale Lorda del Comparto.

riconoscendo integralmente la quota parte residenziale, e per 1/3 per la quota parte produttiva e/o direzionale, con un ridimensionamento volumetrico delle previsioni di Piano, compensato da una più immediata, certa e redditiva attuabilità residenziale per i privati, e da un minore sovraccarico volumetrico per la città; onde mantenere una piccola quota di *destinazione direzionale urbana* alle Zone "D/12", per le stesse è riconosciuto un *IFT direzionale* aggiuntivo massimo di 0,25 mc/mq; indice aggiuntivo che riconduce l'IFP complessivo di RU allo stesso parametro previsto dal PRG/'99 per i Comparti residenziali (vedi tabella che segue).

In base a questo principio di riconversione urbanistica pertanto:

- le zone "D.6" e "D.11" di PRG dall'IFT = 1,0 mc/mq (30% residenziale + 70% produttivo/polivalente) vengono riclassificate zone con IFP = 0,53 mc/mq⁴¹;
- le zone "D.12" di PRG dall'IFT = 1,5 mc/mq (50% residenziale + 50% terziario/direzionale) vengono riclassificate zone con IFP (residenziale minimo) 1,0 mc/mq⁴² + 0,25 mc/mq (direzionale massimo) = 1,25 mc/mq.

Indici residenziali da depurare dello standard di Edilizia Sociale (15%) ed integrare degli *incrementi premiali*, per la parte residenziale, come da tabella seguente

Schema definizione Indice Perequato (IFP) in zona "D.12"																		
ST netta (1)	PRG					RU												
	IFT mc/mq (2)	vol. resid. (3)= 1*0,75	vol. direz. (4)= 1*0,75	vol. totale (5)= 3+4	IFP mc/mq (6)	vol. resid. (7)= 1x6	vol. direz. (8)= 1x0,25	vol. tot. (9)= 7+8	vol. residenz.				carico urbanistico					
									privato (10)= 7x0,85	HS (11)= 7x0,15	incremento		residenza			direz. (17)	totale (18)= 16+17	IFT totale di RU (19)= 18/1
											ERP (12)= 10x 0,15	premiabilità priv. (13)= 10x0,15	privato (14)= 10+13	pubblico (15)= 11+12	totale (16)= 14+15			
8.500	1,50	6.375	6.375	12.750	1,00	8.500	2.125	10.625	7.225	1.275	1.084	1.084	8.309	2.359	10.668	2.125	12.793	1,51

L'*incremento volumetrico* si applica in sede urbanistica nel caso di interventi di attuazione indiretta assistita da convenzione urbanistica, allo scopo di incentivare il consorzio dei proprietari del Comparto a:

- a) mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale superfici fondiari e relativa edificabilità per allocare (in linea generale) Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), Edilizia Sociale (HS), nonché quantità edificatorie trasferite, riconosciute a proprietà di terzi esterni al Comparto per premialità di incentivazione di interventi di riqualificazione, ovvero per compensazioni finalizzate ad acquisizioni di immobili per il soddisfacimento delle previsioni di servizi pubblici in alternativa all'esproprio, ad operazioni di qualificazione urbana anche con la realizzazione di opere pubbliche, in aggiunta alle aree di standard destinate all'Edilizia Sociale;
- b) redigere i progetti ed eseguire le opere edilizie previste del Piano Attuativo del Comparto secondo i requisiti di qualità prestazionale (bioedilizia ed energetica) definiti dalla Legge Regionale 28/12/2007 n.28 – art. 11 – comma 9.

L'incremento totale è fissato nel 30% della *volumetria residenziale privata*; di tale incremento (*quantità di incremento totale max*), il 50% (pari al 15% della *volumetria residenziale privata*) è a disposizione dell'Amministrazione Comunale per le allocazioni di cui alla lettera a) precedente; il restante 50% è disponibile per premiabilità attribuibili alla proprietà del Comparto, a fronte dell'accettazione delle condizioni di cui al punto precedente, così distribuite:

- 2/3 (pari al 10% della *volumetria residenziale privata*) per accoglienza ERP e quantità edificatorie trasferite di cui alla precedente lett.a);
- 1/3 (pari all'5% della *volumetria residenziale privata*) per qualità prestazionale bioedilizia ed energetica del progetto di cui alla precedente lett. b).

L'intervento premiale si applica anche nel caso di interventi ad attuazione diretta (con o senza atto d'obbligo), al di fuori dei Comparti, allo scopo di favorire interventi di rigenerazione e di riqualificazione edilizia, urbana ed ambientale. Le quantità edificatorie di premialità sono da valutarsi come da art.11-c.7 delle NTA del RU; esse saranno utilizzate, secondo quanto stabilito dal RU, in

⁴¹ Scaturente da $0,3 + 0,7 \times 1/3 = 0,53$ mc/mq.

⁴² Scaturente da $0,75 + 0,75 \times 1/3 = 1,0$ mc/mq.

sito, ovvero a distanza nelle superfici fondiarie messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale all'interno dei Comparti.

Le Convenzioni relative ai Comparti ad Attuazione Diretta del RU, prevederanno la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree di cui all'art. 28 della L.n.1150/42, la cui quantificazione schematica è definita dalla tabella che segue:

Schema determinazione aree da cedere nei Comparti ad Attuazione Indiretta									
Comparto	Superficie territoriale lorda (St) mq (1)	carico urbanistico (***)		aree da cedere per standard DM 1444/68 e viabilità			lotti edilizi mq (7) = 1 - 6	lotti edilizi da cedere per HS mq (8) = 7 x 22,11% (*)	aree totali da cedere mq (9) = 6 + 8
		Mc (2)	abitanti (3) = 2 : 120	standard (4) = 3 x 24,5	viabilità (5) = 1 x 15% (**)	totale (6)			
X	10.000	10.000	83	2.042	1.500	3.542	6.458	1428	4.970

(*) : vedi schema applicazione perequazione; (**): 15% per strade (stima); (***) : IFT = 1,0 mc/mq.

Dalla Tabella si evince come per l'attuazione delle previsioni urbanistiche di RU (IFT medio di 1,0 mc/mq), in applicazione dell'art. 28 della L.n.1150/42 e della L.n.244/07, sia necessaria la cessione di circa il 50% delle superfici lorde dei Comparti.

Detta percentuale può variare in più o in meno, in rapporto ai differenti IFT (con conseguenti differenti carichi urbanistici), in rapporto all'effettiva incidenza della viabilità di PdL, e delle previsioni specifiche di servizi pubblici (urbanizzazioni primarie e secondarie ex-lege n.847/64), individuate nella tav. P/2 del RU, nei Comparti interessati.

La quantificazione definitiva di dette aree avverrà sulla base delle quantità previste dalle NTA, per ciascun Comparto o Ambito.

Si definisce in questo modo, adeguatamente, l'ossatura della "città pubblica", alla cui costruzione i protagonisti del ciclo delle trasformazioni edilizie (proprietari fondiari, imprenditori, utilizzatori finali), sono chiamati a partecipare.

- compensazione urbanistica:

L'uso della "compensazione" trova applicazione all'esterno dei Comparti, nell'acquisizione di immobili per il soddisfacimento degli standard (e/o la realizzazione dei servizi), in alternativa all'esproprio, ovvero per la realizzazione di opere pubbliche; essa è attivabile nella misura in cui le relative quantità edificatorie sono allocabili in sito ovvero a distanza nelle superfici fondiarie messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale all'interno dei Comparti.

Nel caso di trasferimento dei diritti edificatori da aree esterne (zone "A" e "B"), ad aree interne ai Comparti ("C" o "D"), l'indennità volumetrica (diritti edificatori da trasferire) di cui alla Tab. "A", si applica alla superficie da espropriare, ridotta della quota parte (15%) delle superfici a standard per Edilizia Sociale (L.n.244/07), relative al comparto di "atterraggio".

Le "compensazioni" per l'acquisizione dei suoli ai fini del soddisfacimento degli standard (e/o la realizzazione dei servizi), sono valutate applicando ai suoli stessi gli indici di cui alla Tabella "A" riferiti alla destinazione residenziale, ed a quelle ad essa strettamente connesse, ed eventualmente applicando, in caso di compensazione a distanza, i parametri correttivi di cui alla Tabella "B".

Nel caso l'area da acquisire risulti già occupata da manufatto edilizio legittimo e/o condonato, la compensazione verrà incrementata di un'indennità volumetrica pari al volume del manufatto.

Le compensazioni a distanza devono tener conto del diverso valore che le quantità edificatorie eventualmente assumano nei luoghi di origine, rispetto a quelli di utilizzazione (di "atterraggio").

A tale scopo le quantità edificatorie valutate nell'ipotesi della compensazione in sito, vanno rimodulate applicando i parametri correttivi stabiliti nella Tab. "B".

Tab. "A" - PARAMETRI DI COMPENSAZIONE PER ACQUISIZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI			
zona	parametro mc/mq	zona	parametro mc/mq
A - B	0,36	C.3	0,24
C.1	0,3	D	0,3
C.2	0,27	Vincolo Archeologico	0.05/0,10 (*)
(*) : in rapporto all'utilizzazione agricola dell'area.			

Tab. "B" - PARAMETRI CORRETTIVI DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE DI COMPENSAZIONE E PREMIALITA' A DISTANZA			
Zona di origine della quantità edificatoria	Zona di atterraggio della quantità edificatoria		
	A - B	C.1 - C.2	C.3
A - B	1,00	1,20	1,10
C.1 - C.2	0,80	1,00	0,90
C.3	0,90	1,10	1,00

In riferimento alle particolari condizioni attuative delle previsioni di PRG/'99, che il RU rivede con l'obiettivo di assicurare maggiore qualità infrastrutturale e di servizi alla "città pubblica", ed in considerazione della circostanza che una parte di dette previsioni (Comparti di cui alle zone "C" di PRG/'99) sono allo stato già (in tutto o in parte) realizzate, e/o sono state già presentate (Piani di Lottizzazione) per l'approvazione amministrativa, è data facoltà alle proprietà dei Comparti edilizi già approvati dall'Amministrazione Comunale, dotati di Convenzione urbanistica, e in corso di realizzazione, di optare per l'attuazione con "premierità" di cui ai precedenti punti (parte attribuibile alla proprietà del Comparto = 10%+5%), senza applicazione dello standard per Edilizia Sociale (in quanto rapporto giuridico-urbanistico già in essere con relativa Convenzione), a condizione che venga adeguato il progetto urbanistico, edilizio e di servizi del Comparto, alle previsioni grafiche e normative del RU. La "premierità" si applica ai lotti edilizi del Comparto assoggettati a modificazioni dal disegno di RU.

Nel caso di Comparti, già approvati (e dotati di Convenzione), ma non interessati da prescrizioni grafiche e normative di RU (tav.P.2), la facoltà e la premierità di cui al periodo precedente (10%+5%), è esercitabile a fronte della disponibilità della proprietà del Comparto alla cessione delle aree relative allo standard di edilizia sociale (15%).

In particolare, per i Comparti frontistanti i Viali ("RING") previsti dal RU, anche se in corso avanzato di attuazione e/o già attuati, ai lotti edilizi frontistanti i Viali stessi è attribuita una volumetria aggiuntiva ("compensazione") valutata, in relazione all'area da cedere, con i parametri di cui alla Tab. "A", a condizione dell'arretramento delle recinzioni dei lotti stessi, nella misura necessaria alla realizzazione del Viale previsto dal RU (con conseguente assorbimento dello standard aggiuntivo per servizi); l'entità della volumetria aggiuntiva è raddoppiata nel caso che l'arretramento comporti la demolizione/ricostruzione di recinzione preesistente in muratura e/o cls e ringhiera. L'utilizzo della premierità è vincolato alla progettazione e realizzazione unitaria degli interventi per ciascun Comparto di PRG/'99, ivi compreso l'eventuale utilizzo delle premierità di cui alla L.R.n.25/2012.

3.3.8 Prestazioni ambientali degli interventi edilizi

Il RU incentiva la realizzazione dei nuovi interventi edilizi secondo requisiti prestazionali di qualità ecologica (*bioedilizia*), così come definiti all'art.11-c.9 della L.R.n.28/2007.

Le prestazioni relative agli interventi edilizi riguardano:

- a. *Orientamento ed esposizione degli ambienti* in relazione al fabbisogno di soleggiamento ed illuminazione naturale; facilitazione della ventilazione naturale degli edifici e delle relative unità immobiliari, assicurando, in particolare negli edifici residenziali, il doppio affaccio;
- b. *Disposizione e dimensionamento delle superfici vetrate* tenendo conto dell'orientamento delle pareti con eventuale uso di schermature naturali e/o artificiali ad oggetto orizzontale per la protezione dalle radiazioni solari;
- c. *Installazione sulle coperture* o sulle pareti degli edifici con idonee soluzioni tecnologiche integrate con i caratteri architettonici dell'edificio, *di pannelli solari* per la produzione di acqua calda ad uso sanitario da posizionare all'interno degli edifici, e/o di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica di autoconsumo;
- d. *Riduzione del consumo* attraverso opportuni interventi sull'involucro edilizio e sul rendimento dell'impianto di riscaldamento, favorendo gli apporti energetici gratuiti;
- e. *Riduzione del consumo di acqua* ed utilizzo delle acque meteoriche, comprese quelle provenienti dalle coperture degli edifici, raccolte in cisterne interrato nel lotto di pertinenza, da destinare all'irrigazione del verde pertinenziale e per gli scarichi dei WC;
- f. *Utilizzo di materiali ecocompatibili*: al fine di migliorare il benessere abitativo, scelti in base alle loro caratteristiche biologiche ed ecologiche, privilegiando materiali naturali e non di sintesi petrolchimica, di produzione locale e tradizionali.

Gli interventi edilizi che avranno le caratteristiche ecologiche di cui sopra, potranno usufruire delle seguenti premialità volumetriche:

- del 5% per gli interventi di cui all'art. 11 delle NTA;
- del 2% per gli altri interventi di cui alla L.R.n.28/2007 – art.11 – c.9, non rientranti nelle casistiche di detto art.11 NTA.

3.3.9 Ambito Periurbano

Policoro non ha sostanzialmente “*Ambiti Periurbani*”, così come definiti dall'art.2-c.2 della L.R.n.23/99: *suoli agricoli abbandonati – insediamenti diffusi extraurbani privi di organicità, contigui agli AU*.

La ragione è evidente, essendo l'area rurale che circonda l'AU caratterizzata dalla maglia organizzata e riconoscibile dell'insediamento della Riforma Fondiaria; area ed insediamento che si rapporta, senza soluzione di continuità, alla maglia urbanizzata e/o in via di urbanizzazione del PRG, che progressivamente ne occupa (e consuma) i terreni coltivati.

La stessa tipologia dei suoli agricoli abbandonati (e/o in attesa di utilizzazione edilizia), è scarsamente presente nel caso di Policoro, e per lo più limitata alle aree, già inserite nel PRG/'99, in attesa di essere lottizzate ed urbanisticamente attuate.

Limitati esempi riscontrabili soprattutto nella fascia retrodunale, compresa tra la SS. Jonica e la fascia boscata, sono più conseguenza di cattiva qualità pedologica dei terreni, che di vere e proprie “attese” edificatorie.

Del resto, come già considerato in precedenza, è l'intera maglia dell'insediamento rurale della Riforma che ha subito, nei suoi 50 anni di storia, una certa frammistione di usi e funzioni (attività di servizio all'agricoltura), e “corruzione” delle tipologie insediative originarie.

Ad ogni buon conto, il RU individua un unico “*ambito periurbano*” all'AU di Policoro, nella fascia adiacente la SS. Jonica, caratterizzata dalla presenza di alcune attività commerciali e/o di servizio, servite dalla complanare alla statale stessa (Via Nazionale).

3.3.10 Ambito Extraurbano

L'Ambito Extraurbano di Policoro si caratterizza per la grande ricchezza e specializzazione delle risorse territoriali che lo costituiscono; in esso in effetti sono compresenti risorse naturalistiche di valore eccezionale (bosco planiziale alla foce del Sinni = Riserva Regionale), od elevato (duna e fascia di rimboscimento costiero, macchia di Acinapura); risorse insediative di valore eccezionale (resti archeologici di Siris-Herakleia), od elevato (torri costiere, masserie e jazzi storici, maglia insediativa della Riforma Fondiaria, strutture ed infrastrutture turistiche); risorse produttive ad alto valore aggiunto (terreni irrigui della Bonifica, impianti industriali, artigianali, commerciali); rete infrastrutturale intermodale, ecc.

Questa caratterizzazione ha riscontro anche sotto il profilo dei livelli giuridici di vincolo (vincoli naturalistici e paesistico-ambientali; Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico), e della regolamentazione urbanistica (Piano di Gestione della Riserva Regionale; Piano Paesaggistico d'Area Vasta ed Esecutivo dei tre "Ambiti" che esso individua: foci Agri e Sinni – Lido di Policoro; Piano Territoriale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera, PRG).

In considerazione della singolarità del contesto territoriale, sede di antichi insediamenti (civiltà della Magna Grecia e successive sovrapposizioni) tutto il territorio comunale è considerato zona di interesse archeologico: all'uopo, qualsiasi intervento di edificazione, o di consistente trasformazione, è subordinato alla comunicazione alla locale Soprintendenza.

Il RU, che per sua natura, ai sensi della L.R.n.23/99, è riferito all'Ambito Urbano ed alle aree agricole (zone "E"/D.M.n.1444/68), si limita a prendere atto delle previsioni dei vigenti Piani sovraordinati (Piano Paesaggistico, Piano dei Lidi, PTC del Consorzio Industriale Provinciale), e del vigente PRG/'99, apportando esclusivamente alcuni limitati correttivi e/o precisazioni a quest'ultimo, per tenere conto di situazioni di fatto.

Le integrazioni principali riguardano segnatamente:

- le aree industriali ed artigianali;
- l'area destinata ad infrastrutture turistiche di Via Trieste;
- l'insediamento archeologico del Concio;
- l'eliminazione dell'area destinata ad insediamenti turistici di Acinapura (zona "D.7/5" – ha 27);
- la classificazione quale previsione "strutturale e ricognitiva" delle zone "D.9" di PRG, di Via Trieste e Via Piave: classificazione che, con la suddivisione del Comparto "D.9" (Via Trieste) in 5 sub-comparti (a-b-c-d-e) costituenti unità minima urbanistica di attivazione del P.O. (10 ha circa cadauno), rende più flessibile e realistica (e meno impattante sotto il profilo del consumo di suolo) l'originaria previsione di PRG;
- la presa d'atto che il Comparto "D.10" di PRG risulta non utilizzabile ai fini insediativi per la sua inclusione nelle fasce di esondazione a t=30 anni del Fiume Agri, individuate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.

- Aree Industriali:

Il RU prende atto dell'avvenuta approvazione (DCR n. 184 del 25/10/2006) del Piano Territoriale Consortile del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera; PTC che prevede:

- una nuova Area Industriale Consortile (Area di Policoro-Tursi), a cavallo dei territori comunali suddetti, a margine della S.V. Sinnica, in corrispondenza con la bretella per Rotondella;
- il conseguente declassamento (ad area comunale) della precedente area industriale consortile, collocata ai margini di Via Zara, per la quale risulta realizzato un unico insediamento industriale (ex-Polfruit).

In seguito a tale declassamento, il RU opera la scelta di ricollocare l'area ex-consortile di Via Zara (ubicata del resto in zona di scarsa accessibilità territoriale), ai margini della SS.n.106, in ampliamento dell'esistente area artigianale/industriale comunale (Zona "D.1"), ottimizzando così, anche sotto il profilo sia delle sinergie dei servizi, che dell'accessibilità infrastrutturale, la precedente scelta di PRG.

Il ridimensionamento dell'area dismessa di Via Zara, per la quale resta peraltro la destinazione industriale in riferimento all'impianto (ex-Polfruit) ivi esistente, ammonta a circa 40 ha; l'ampliamento previsto dal RU dell'Area Artigianale/Industriale "D.1" è pari a circa 22 ha.

- **Area Turistica “E.I/t”:**

Il PRG/’99 ha individuato, ai margini di Via Trieste, in un comprensorio della Riforma Fondiaria a forte valenza turistica, in quanto collocato alle spalle della pineta retrodunale, ed in prosecuzione dell’insediamento turistico del Lido, un Comparto destinato a valorizzazione turistico-agricola, incentrato sul potenziamento della maglia della Riforma Fondiaria con strutture di accoglienza turistica; per la realizzazione di detta previsione il PRG rinviava a Piano Urbanistico Esecutivo, esteso all’intera area interessata (33 ha circa).

La difficoltà di mettere insieme la frammentata proprietà del Comparto, ha di fatto bloccato la realizzazione di detta previsione.

Il RU pone rimedio a detto “*impasse*” procedurale, definendo una progettualità urbanistica esecutiva che rende immediatamente realizzabili gli interventi, avendone definito con precisione e coerenza gli obiettivi realizzativi, con i relativi impatti ambientali ed insediativi.

A tal fine il RU individua, lungo via Trieste, per una profondità di ml.100 a monte ed a valle di detta Via (vedi tav. P.2), la zona a destinazione agricolo-turistica, destinata ad un segmento di domanda turistica intermedio tra quello agriturismo e quello turistico/alberghiero ordinario.

La casetta della Riforma, nello schema di RU, diviene il nucleo insediativo di un mini-residence, sviluppato a svastica attorno all’aia agricola condominiale, secondo una tipologia che lascia intatta la visibilità della casa colonica originaria, da restaurare.

Per conseguire tale obiettivo tipologico-architettonico il RU ridimensiona l’indice di fabbricabilità territoriale previsto dal PRG, riducendolo di 1/3 a mc/mq 0,2.

In linea generale il RU prevede la salvaguardia della prevalente ruralità del sistema insediativo lungo Via Trieste (sia pure potenziato nella sua fruibilità), insieme all’attuale connotazione dell’asse stradale, costituito dalla carreggiata asfaltata, fiancheggiata longitudinalmente, in tutta la sua lunghezza (su ambedue i lati), da una fascia privata di uso pubblico (della profondità di circa ml. 6,50 per lato), da inerbire ed alberare, oltre che utilizzare a parcheggio.

- **Insediamiento archeologico “Masseria del Concio”**

Per l’Area Archeologica “Masseria del Concio”, inclusa nel PdR della Zona “D.4” (lotto n.24), ed assoggettata a Vincolo Archeologico diretto ed indiretto per la presenza dei resti murari delle torri-faro dell’antico porto di Siris-Herakleia, il RU prescrive una destinazione turistico-culturale, quale centro di visita e documentazione archeologica, integrato con strutture di accoglienza turistica, da realizzarsi mediante intervento di ristrutturazione edilizia del capannone esistente, e la risistemazione dell’area di pertinenza, con ampio piazzale panoramico (in corrispondenza delle torri-faro), parcheggi (da individuare sul lato-strada nella misura di 1mq/10mc), sistemazioni a verde ed alberature.

In alternativa alla ristrutturazione il RU consente la demolizione/ricostruzione del capannone, con incremento volumetrico del 30%, da destinarsi a foresteria al 1° piano (ma senza incremento della superficie coperta preesistente); intervento subordinato alla conduzione di una campagna di scavi archeologici nell’area di pertinenza (da regolamentare con Atto d’Obbligo, sulla base di programma definito con la Sovrintendenza competente), condotta sotto la direzione e sorveglianza della stessa Sovrintendenza, volta alla ricerca di ulteriori testimonianze archeologiche dell’antico insediamento .

- **Zone costiere: spiaggia e duna costiera (S/1-S/2-S/3-S/4)**: il RU recepisce, con alcune integrazioni, le modalità di gestione delle zone costiere così come normate dal vigente PRG, e nel rispetto del “Piano dei Lidi” (Variante al Piano di Utilizzazione delle aree demaniali marittime - DGR n. 1667 del 08/10/2010, e del Piano di Gestione dell’Area SIC “Bosco Pantano di Policoro e costa jonica Foce Sinni”).

3.3.11 Suoli riservati all’Armatura Urbana (SRAU);

Il RU pone grande attenzione alla definizione delle componenti della “città pubblica” (Suoli riservati all’Armatura Urbana - SRAU), operando alcune correzioni ed integrazioni a quanto già previsto dal vigente PRG: correzioni limitate in quanto, come abbiamo visto, Policoro (quale “città di fondazione”) è già ben equipaggiata sotto il profilo della dotazione dei servizi,

Le integrazioni riguardano sostanzialmente:

- il riequilibrio della dotazione di strutture scolastiche per l'istruzione dell'obbligo, con la previsione di un nuovo plesso "comprensivo" (materna, elementare, media), e di una nuova scuola per l'infanzia, nella aree di espansione di PRG, a margine del nuovo "Viale Meridionale";
- l'individuazione di aree per le "attrezzature d'interesse comune", tra cui una nuova Chiesa, nei comparti dislocati ai margini di detto Viale;
- la più organica definizione del "sistema del verde", configurato quale "rete ecologica" di percorribilità e fruibilità alternative dello spazio urbano: creando così la struttura portante di una serie di aree a verde e gioco/sport, nell'intero spazio urbano, che verranno puntualmente definite dai PdL dei Comparti edificatori; con alcune ramificazioni a scala territoriale, verso le aree naturali di cui il territorio comunale è dotato;
- l'ordinata definizione del sistema dei parcheggi pubblici, che affiancano secondo disegni predefiniti la rete della mobilità pubblica;
- la previsione "ordinaria" di aree destinate all'Edilizia Sociale, o comunque residenziale pubblica;
- per i "parchi territoriali", il RU disegna un articolato sistema di organizzazione delle aree naturali, sia nella sua dimensione "urbana", legata alla fruizione quotidiana (di "prossimità") dei cittadini, e sia nella sua dimensione territoriale, legata alla tutela ed all'utilizzo controllato delle vere e proprie "riserve di natura" che dette aree costituiscono; a tal fine il RU prevede:
 - la differenziazione dei Parchi Archeologici di Herakleia (Città Alta e Valle Mediana) e la previsione di un Parco pubblico di dimensione adeguata alle nuove espansioni residenziali, a sud, quale terminale delle Vie Siris e Puglia;
 - il recepimento delle regole di gestione della Riserva Regionale (Piano di Gestione area SIC "Bosco Pantano di Policoro e Costa Jonica Foce Sinni"-Progetto LIFE Providune), suddivisa nelle seguenti zone:
 - a. Zona "F.3/2.b" = Zona di massima protezione (bosco planiziale mesoigrofilo + zone umide);
 - b. Zona "F.3/2.a" = Zona di elevata protezione, a fruizione controllata e regolamentata (bosco planiziale e macchia mediterranea);
 - c. Zona "F.3/3.a" = Zona di fruizione controllata (rimboschimenti costieri);

Per la gestione delle Zone precedenti, si seguiranno gli indirizzi indicati nel predetto PdG.

In particolare, per la zona "F.3/3.a", (e per la Zona "F.3/3.b"), di maggior interesse eco-turistico, si attiveranno percorsi verdi, opportunamente segnalati e dotati di cartelli didattici, con piazzole di sosta, che potranno raccordarsi, in estensione, a quelli già presenti nella retroduna del lungomare del Lido; il RU conferma l'attuale configurazione ed attrezzamento del Centro Visita, e della altre strutture ivi esistenti (galoppatoio), e rinvia al Piano di Gestione della Riserva per ulteriori sistemazioni e/o ampliamenti.

- la destinazione a parco fruizione controllata della Macchia di Acinapura, da attrezzarsi sulla base di un Progetto Generale (avente valore di Piano Particolareggiato), redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, e teso a definire le possibilità di fruizione dell'area, fatte salve le prescrizioni del PTPM.
- la conferma dell'attuale fascia attrezzata, percorsi-fitness, aree di sosta, reti tecnologiche funzionali alla fruizione del parco, ripopolamento vegetale della Fascia di rimboschimento retrodunale, oltre che il suo possibile estendimento, quali percorsi verdi previsti dal PdG, nelle aree a fruizione controllata in destra-Agri (Zona "F.3/3.b" e della Riserva Regionale (Zona "F.3/3.a").

L'obiettivo finale di questa organizzazione sistemica delle aree naturali è quello di fare di Policoro, unitamente alle previsioni che verranno del Piano d'Ambito Paesistico del Lido, una (l'unica) "città sul mare" della costa jonica lucana, caratterizzata sia sotto il profilo delle strutture ed infrastrutture urbane e dell'accoglienza turistica, che sotto il profilo della particolare fruizione naturalistica, che le caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio comunale consentono.

3.4 - Dimensionamento del RU

Nel caso specifico di Policoro, città in sensibile crescita demografica ed urbanistica, e dotata di un PRG (ampiamente dimensionato) in fase avanzata di attuazione, il dimensionamento del RU assume un aspetto assai particolare di prevalente “*rimodulazione*”, sulla scorta delle strategie urbanistiche che l’Amministrazione Comunale ha individuate (descritte ai precedenti paragrafi), delle volumetrie già previste dal PRG/’99, con alcuni (limitati) completamenti di disegno urbanistico, scaturenti sempre dall’organica attuazione di dette strategie.

Strategie che in sintesi, si concretizzano nel radicale ridimensionamento delle volumetrie terziario-direzionali e/o produttive multivalenti previste dal PRG/’99 (di assai difficile attuabilità), delle quali il RU propone la trasformazione in residenziale (con relativo terziario-commerciale di organico complemento), in quantità più contenute (ridotte ad 1/3).

Questa strategia, che si completa con l’applicazione dei principi della “*perequazione*” e “*compensazione*” urbanistica, oltre che dell’applicazione dei commi 258-259 della L.n.244/07 per l’Edilizia Sociale, ha come esito d’interesse generale la riconversione delle massicce previsioni espansive (prevalentemente private) di PRG, in un nuovo disegno urbanistico che vede ampie disponibilità di spazi pubblici (per *viali, piazze, parchi pubblici*), per servizi pubblici a livello urbano (*attrezzature scolastiche*) e di livello superiore (*Teatro/Auditorium*), e per gli interventi di *Edilizia Sociale*.

E’ chiara quindi la strategia complessiva che sostiene il “*dimensionamento*” del RU: trasformare una previsione “*quantitativa*” funzionalmente inappropriata del PRG, in una previsione “*qualitativa*” del RU, sia in termini di assetto della “*città pubblica*”, che di destinazioni d’uso congrue.

Fatta questa premessa, il confronto tra le previsioni volumetriche e di destinazioni d’uso del PRG vigente (riferite alle aree di espansione realizzate e/o in corso di realizzazione: “*comparti edilizi*”) e la proposta di RU, è esplicitato nella tabella che segue

Comparti ad attuazione indiretta: VOLUMETRIE REALIZZABILI - confronto PRG / RU									
	zone urbanistiche					Totale			
	"C" residenziali	"D"		CQ/Jazzo Ricino		residenziali	direzionali o produttive polivalenti	totale	
		residenziali	direz/prod. polivalenti	residenziali	direz/prod polivalenti				
PRG (comparti)	311.520	278.264	522.936	102.880	95.044	692.664	617.980	1.310.644	
RU	Comparti	356.457	222.288	61.014	0	0	578.745	61.014	639.759
	Ambiti	0	236.018	10.965	102.880	95.044	338.898	106.009	444.907
	<i>totale</i>	356.457	458.306	71.979	102.880	95.044	917.643	167.023	1.084.666
differenza (RU-PRG)	44.937	180.042	-450.957	0	0	224.979	-450.957	-225.978	

comprensivi di mc. 201.000 per edilizia sociale e/o compensazioni.

Dal confronto emerge la sensibile riduzione di volumetrie terziario-direzionali e produttive polivalenti operata dal RU (- 450.000 mc circa), cui si accompagna un incremento di edilizia residenziale pari a circa 225.000 mc, quasi tutti (mc. 201.000) destinati all’edilizia sociale ed alle compensazioni (e quindi di diretta competenza pubblica).

La tabella che segue definisce invece il bilancio della *volumetria residenziale complessiva* realizzabile prevista dal RU:

Confronto volumetrie previste nei Comparti di PRG e RU									
PRG					RU				differenza mc
Zona	Sup. territoriale netta mq.	destinazione		totale	Zona	destinazione			
		direz. poliv.	residenz.			direz. (***)	residenz.	totale	
A.2		0	10.000	10.000	A.2	0	10.000	10.000	0
B.1/a-b-c		0	30.000	30.000	B.1/a-b-c	0	30.000	30.000	0
B.7		0	4.200	4.200	B.7	0	4.200	4.200	0
B.8		0	34.100	34.100	B.8	0	34.100	34.100	0
Totale B		0	68.300	68.300		0	68.300	68.300	0
C.1 (*)	295.948	0	128.911	128.911	C.1	0	129.442	129.442	531
C.2 (*)	132.934	0	55.531	55.531	C.2	0	55.729	55.729	198
C.3 (*)	278.874	0	127.078	127.078	C.3	0	127.456	127.456	378
		0	0	0	C.3/10a-b	0	43.830	43.830	43.830
Totale C	707.756	0	311.520	311.520		0	356.457	356.457	44.937
D.2/2c	16.172	29.376	0	29.376	C.3/11	0	9.742	9.742	-19.634
D.2/3	29.006	80.283	0	80.283	C.3/12	0	17.473	17.473	-62.810
D.12.1	12.048	9.036	9.036	18.072	C.1/9	3.012	15.120	18.132	60
D.12/2b (*)	22.924	16.553	12.643	29.196	D.12/2	16.553	12.643	29.196	0
D.12/4a	36.618	38.176	13.907	52.083	C.1/10	9.155	45.956	55.111	3.028
D.12/4b	35.876	26.907	26.907	53.814	C.1/11a-b	8.969	45.024	53.993	179
D.12/5	41.080	30.810	30.810	61.620	C.1/12a-b	10.270	51.555	61.825	205
D.12/6	12.580	9.435	9.435	18.870	A.2/1	0	5.000	5.000	0
VR.4	34.000	7.650	2.550	10.200	B.6/1	6.935	6.935	13.870	0
D.12/7 (*)	20.400	0	1.200	1.200	D.12/7	6.120	2.040	8.160	-2.040
D.12/8	2.745	2.059	2.059	4.118	B.4/1	0	9.600	9.600	5.482
Totale D	263.449	250.285	108.547	358.832		61.014	222.288	283.302	-75.531
D.6/3a	68.255	47.778	20.476	68.254	Ambito 1	0	45.401	45.401	-22.853
D.11	50.235	35.165	15.071	50.236		0	33.413	33.413	-16.823
D.12/2a	43.860	32.895	32.895	65.790		10.965	55.044	66.009	219
R	33.660	0	0	0		0	22.389	22.389	22.389
					totale	10.965	156.247	167.212	-17.068
C.3/9	29.815	0	17.889	17.889	Ambito 2	0	17.961	17.961	72
D.6/3b	44.540	31.178	13.362	44.540		0	29.626	29.626	-14.914
VR.1/2	82.195	18.493	6.164	24.657		0	32.184	32.184	7.527
					totale	0	79.771	79.771	-7.315
D.6/1-2/a-b	108.205	75.744	32.462	108.206	Ambito 3 (**)	0	0	0	-108.206
D.12/3a-b	41.864	31.398	31.398	62.796		0	0	0	-62.796
					totale	0	0	0	-171.002
CQ/J.Ricino(*)	240.975	95.044	102.880	197.924	Ambito 4	95.044	102.880	197.924	0
Totale	743.604	367.695	272.597	640.292	Totale Ambiti	106.009	338.898	444.907	-195.385
Totale generale	1.714.809	617.980	770.964	1.388.944		167.023	995.943	1.162.966	-225.979

(*): volumetrie residue realizzabili; (**): previsione ricognitiva-strutturale; (***): per le D/12= sup. territ.x0,25 mc/mq

RU: volumetrie residenziali						
Zone territoriali omogenee		St ha	IFt mc/mq	Volume realizzabile mc		
				privato	pubblico	totale
Zona "A"	"A.1" (Castello)	18,78				0
	"A.2" (Borgata Vecchia)	8,41				10.000
	"A.3" (Edifici sparsi)	0,25				0
	Totale Zona "A"	27,44		10.000		10.000
Zona "B"	"B.1a/b/c"	30,72	5,0/2,5	30.000	0	30.000
	"B.2" (1° PdZ)	13,17	3,00	0	0	0
	"B.3" (2° PdZ)	18,07	1,00	0	0	0
	"B.4" (3° PdZ)	15,32	2,00	0	0	0
	"B.5" (PP Zona Ovest)	7,85	2,00	0	0	0
	"B.6" (PP servizi urbani)	2,18	1,00	0	0	0
	"B.4/1"	0,27	3,50	0	9.600	9.600
	"B.6/1" - "A.2/1"	5,48	0,24	13.975	0	13.975
	"B.7"	0,31	3,00	4.200	0	4.200
	"B.8"	7,91	1,00	34.100	0	34.100
Totale zona "B"	101,28		82.275	9.600	91.875	
Zona "C"	"C.1"	49,09	1,0/0,8	236.826	50.271	287.097
	"C.2"	15,11	0,8/0,64	49.014	6.715	55.729
	"C.3"	58,64	0,6/0,48	162.824	35.678	198.502
	Ambito "1"	23,06	1,0/0,53/ 0,48	121.699	34.549	156.248
	Ambito "2"	18,41	0,48/0,3	62.132	17.639	79.771
	Ambito "4" (CQ J.Ricino)	28,35		84.480	18.400	102.880
	Totale zona "C"	192,66		716.975	163.252	880.227
Zona "D"	"D.12/2b"	2,86	0,75	12.643	0	12.643
	"D.12/7"	2,18	0,75	1.200	0	1.200
	Totale Zona "D"	5,04		13.843	0	13.843
Totale generale		326,42		823.093	172.852	995.945

Dalla tabella si evince come la nuova volumetria residenziale complessiva realizzabile, ai sensi del RU, sia pari a mc. 996.000 circa.

Considerando una quota del 30% di mancato utilizzo dell'incremento volumetrico max, per mancata disponibilità (o esercizio dell'opzione di cui all'art.11 NTA), da parte della proprietà dei Comparti, detta volumetria si può ridurre di mc. $(66.196 + 66.196)^{43} \times 30\% = \text{mc. } 39.700$, ridimensionandosi pertanto a mc. 956.000 circa.

La parte strettamente residenziale di tale volumetria si ottiene depurando la stessa della quota a destinazione terziario-commerciale e di servizi (strettamente connessa alla residenza) che il RU consente, che può quantificarsi nel 30% circa; per cui

RU – nuova volumetria residenziale realizzabile = mc. 956.000 x 70% = mc. 669.000 circa.-

Ai fini del dimensionamento va valutata anche la quota di alloggi non idonei (per condizioni igieniche e/o sovraffollamento), collocati prevalentemente nella Borgata Vecchia, quantificabile nel 25% della volumetria ivi esistente: mc. 190.000 x 25% = mc. 47.000;

quota da incrementare di un ulteriore 25% (e 100% per i casalini della Borgata Castello), per tener conto della scelta strategica di liberare le due Borgate, progressivamente, dalle destinazioni residenziali primarie, per riconvertirle in destinazioni turistico/culturali funzionali alla valorizzazione del sito archeologico di Herakleia: mc. 47.000 (Borgata V.) + 80.000 (casalini) = mc. 127.000.

⁴³ Vedi incrementi premiali massimi totali nella tabella n.8 seguente.

Ai fini del bilancio di dimensionamento residenziale pertanto, la Zona "A" di RU avrà una capacità insediativa pari a:

mc. 275.600 – (47.000 + 127.000) = mc. 101.600.-

Mentre dovranno essere reperite nuove residenze per mc. (47.000 + 127.000) = mc. 174.000.-

Calcolo del fabbisogno residenziale

Le previsioni urbanistiche del RU si riferiscono al possibile sviluppo demografico della città nel prossimo ventennio: sviluppo che, in base al trend consolidato dagli ultimi Censimenti ISTAT, vede la città crescere mediamente di circa 1650 abitanti per decennio intercensuale⁴⁴.

In base al discorso fatto in premessa di questo paragrafo, la definizione del ventennio quale arco di validità delle previsioni del presente RU, scaturisce dal dato di fatto che la realizzazione delle previsioni del PRG vigente, per dimensione delle aree e funzioni coinvolte (e dei relativi "diritti urbanistici" acquisiti), non può risolversi in un arco temporale inferiore al ventennio, avendo comunque quale variabile di flessibilità la previsione "*strutturale e ricognitiva*" dell'"Ambito 3", sull'utilizzazione del quale, nel tempo, potranno meglio definirsi ruoli e destinazioni⁴⁵.

In base a quel dato, si può ipotizzare la crescita della città di Policoro dagli attuali 17.000 abitanti circa (Censimento 2011⁴⁶), ai possibili (17.000 + 2 x 1.650) = **20.300 abitanti al 2033.**

Il RU deve pertanto assicurare, con le sue previsioni urbanistiche, il soddisfacimento del "*fabbisogno abitativo*" derivante da detto incremento demografico.

Fabbisogno il cui soddisfacimento, per scelta di politica urbanistica, si ritiene di dover concentrare interamente nel Centro Urbano, all'interno dell'Ambito Urbano, lasciando alle altre aree residenziali presenti nel territorio comunale, la loro destinazione e consistenza attuale:

- Insediamiento della Riforma Fondiaria, del quale si conferma il ruolo strategico quale motore socio-economico dell'identità urbana policorese, con alcuni incentivi per l'irrobustimento e l'integrazione della sua base economica, produttiva e quindi insediativa;
- Quartiere del Lido, in parte dotato di servizi urbani, del quale si occuperà il Piano Paesistico d'Ambito, e del quale il RU si premura di individuare un ampio "*corridoio ecologico*" di collegamento.

Per la definizione del parametro insediativo residenziale (mc/ab) specifico di Policoro, in misura aggiornata rispetto a quello ormai cinquantennale del DM n.1444/68, e tenendo conto le modalità stesse di realizzazione della città (nuova, di fondazione), si può individuare un taglio medio degli alloggi abitati pari a 90-100 mq di SUL (superficie utile lorda), da incrementare del 20% circa per gli annessi (SNR), cui corrispondono circa mc. 350 per alloggio.

Considerato che, a Policoro, la composizione media del nucleo familiare è pari a circa 2,5 abitanti/famiglia⁴⁷, ne scaturisce un'incidenza volumetrica di mc. 350/2,5 abitanti = ***140 mc/abitante.***

Il fabbisogno abitativo da soddisfare con nuova edilizia è pertanto pari a:

abitanti 3.300 x 140 mc/ab = mc. 462.000.

A tale fabbisogno va aggiunto quello scaturente dalla "rigenerazione" delle due Borgate (vecchia e casalini), pari a mc. 174.000.

Ne risulta un **fabbisogno complessivo da soddisfare nel ventennio (2013-2033)** pari a:

mc. (462.000 + 174.000) = **mc. 636.000.-**

⁴⁴ Incremento abitanti 1981-2011 = (17.060 – 12.090) = 4.970 : 3 decenni = 1.656 ab/decennio.

⁴⁵ La capacità insediativa dell'"Ambito 3" da PRG, è pari a mc 62.796 di residenziale e mc. 108.206 di direzionale polivalente. Applicando la normativa di RU, tale capacità si riconverte in circa 100.000 mc. residenziali.

⁴⁶ Aggiornamento al marzo 2013.

⁴⁷ Dati 2013: abitanti 17.060 : 6.732 famiglie = 2,53 ab/fam.

Dato che sostanzialmente corrisponde alle volumetrie residenziali nette previste nel dimensionamento del RU, il che conferma la giustezza della previsione ventennale per la definizione dell'arco di validità del RU, quale rimodulazione delle previsioni urbanistiche del vigente PRG/'99.

In termini di alloggi, tale dato volumetrico si traduce in un fabbisogno complessivo, nel ventennio, di circa: mc. 636.000 : 350 mc/alloggio = **n. 1.820 alloggi**, a fronte dei 1.912 alloggi previsti dal RU (vedi tabella seguente), con una produzione media annua, a regime (smaltita l'attuale produzione intensiva data dall'attuazione dei Comparti già approvati), di circa 100 alloggi/anno.

RU: volumetrie residenziali ed alloggi realizzabili						
Zone territoriali omogenee	Volume realizzabile mc			Alloggi (*)		
	privato	pubblico	totale	privati	pubblici	totale
Zona "A"	10.000	0	10.000	20	0	20
Zona "B"	82.275	9.600	91.875	165	19	184
Zona "C" - <i>Comparti ed Ambiti</i> (**)	680.826	159.700	840.526	1.362	319	1.681
Zona "D"	13.843	0	13.843	28	0	28
Totale generale	786.944	169.300	956.244	1.574	339	1.912
(*) : 350 mc/alloggio sul 70% della volumetria complessiva; (**) : volumi al netto di eventuali premialità inoptate (mc. 39.700)						

Il riepilogo generale delle volumetrie residenziali realizzabili nei comparti ad attuazione indiretta del PRG, così come modificati ed integrati dalle previsioni del RU, è indicato nella tabella n.8 che segue:

Tabella n.8

RU: COMPARTI e/o AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA - (riepilogo generale)																	
Comparto (*)	Sup. territoriale (St) mq		Indice territoriale peregrato di RU mc/mq (3)	Volume mc 4= (2x3) (***)	Volume privato di base mc (5) = 4x85%	standard edilizia sociale (6) = 4x15% (****)	Incremento max mc per allocazione nel comparto			Volume residenziale mc				Volume direzionale		Volume totale da attuare mc	
	lorda (1)	netta (2) = 1x85% (**)					ERP o trasfer. (7) = 5x15%	premiabile attribuibile alla proprietà del comparto	privato max (9) = 5+8	pubblico max (10) = 6+7	totale (carico urbanistico) (11) = 9+10 (*****)	attuato	da attuare	attuato	da attuare		
C 1/1	18.434	15.087	1,00	15.087								15.079	15.079	0		0	
C 1/2	16.820	13.726	1,00	13.725								13.725	13.725	0		0	
C 1/3	16.670	14.031	1,00	13.664								13.664	13.664	0		0	
C 1/4	17.147	16.780	0,80	13.424	11.410	2.014	1.712	1.712	13.122	3.725	16.847	0	16.847			16.847	
C 1/5	53.213	47.875	1,00	44.634								44.634	34.234	10.400		10.400	
C 1/6	61.439	52.640	0,80	42.112	35.795	6.317	5.369	5.369	41.164	11.686	52.851	0	52.851			52.851	
C 1/7	62.800	53.909	1,00	52.686								52.686	10.307	42.379		42.379	
C 1/8	97.532	81.900	1,00	81.900								81.900	74.935	6.965		6.965	
C 1/9 (D12/1)	14.174	12.048	1,00	12.048	10.241	1.807	1.536	1.536	11.777	3.343	15.120	0	15.120	0	3.012	18.132	
C 1/10 (D12/4a)	43.597	36.618	1,00	36.618	31.125	5.493	4.669	4.669	35.794	10.161	45.956	0	45.956	0	9.155	55.111	
C 1/11a (D12/4b)	23.090	19.627	1,00	19.627	16.683	2.944	2.502	2.502	19.185	5.446	24.631	0	24.631	0	4.906	29.537	
C 1/11b (D12/4b)	19.117	16.249	1,00	16.249	13.812	2.437	2.072	2.072	15.884	4.509	20.393	0	20.393	0	4.062	24.455	
C 1/12a (D12/5)	22.947	20.650	1,00	20.650	17.553	3.098	2.633	2.633	20.185	5.730	25.916	0	25.916	0	5.163	31.079	
C 1/12b (D12/5)	24.000	20.430	1,00	20.430	17.366	3.065	2.605	2.605	19.970	5.669	25.640	0	25.640	0	5.108	30.748	
Totale C 1	490.980	421.570		402.854	153.984	27.174	23.098	23.098	177.082	50.271	449.041	161.944	287.097	0	31.406	318.503	
C 2/1	44.480	37.808	0,64	24.197	20.568	3.630	3.085	3.085	23.653	6.715	30.367	0	30.367			30.367	
C 2/2	35.461	30.373	0,80	24.215							24.215	17.704	6.511			6.511	
C 2/3	71.179	64.753	0,80	51.802							51.802	32.951	18.851			18.851	
Totale C 2	151.120	132.934		100.215	20.568	3.630	3.085	3.085	23.653	6.715	106.384	50.655	55.729	0	0	55.729	
C 3/1a	11.180	9.503	0,48	4.561	3.877	684	582	582	4.459	1.266	5.725	0	5.725			5.725	
C 3/1b	14.617	12.424	0,48	5.964	5.069	895	760	760	5.830	1.655	7.484	0	7.484			7.484	
C 3/1c	15.770	13.405	0,48	6.434	5.469	965	820	820	6.289	1.785	8.075	0	8.075			8.075	
C 3/2a	39.500	33.575	0,48	16.116	13.699	2.417	2.055	2.055	15.753	4.472	20.226	0	20.226			20.226	
C 3/2b	33.400	28.390	0,48	13.627	11.583	2.044	1.737	1.737	13.321	3.782	17.102	0	17.102			17.102	
C 3/3a	48.838	41.548	0,60	23.377							23.377	13.821	9.556			9.556	
C 3/3b	59.156	52.618	0,48	25.257	21.468	3.788	3.220	3.220	24.688	7.009	31.697	0	31.697			31.697	
C 3/4a	29.959	25.923	0,60	15.550							15.550	6.530	9.020			9.020	
C 3/4b	46.742	42.627	0,60	25.563							25.563	25.563	0			0	
C 3/5a	28.527	25.454	0,60	15.268							15.268	13.209	2.059			2.059	
C 3/5b	20.538	18.920	0,60	11.345							11.345	5.531	5.814			5.814	
C 3/6	25.633	23.071	0,60	13.825							13.825	11.588	2.237			2.237	
C 3/7	31.593	25.454	0,60	15.325							15.325	6.864	8.461			8.461	
C 3/8	52.381	46.935	0,60	27.747							27.747	27.747	0			0	
C 3/10a	42.800	36.380	0,48	17.462	14.843	2.619	2.226	2.226	17.069	4.846	21.915	0	21.915			21.915	
C 3/10b	42.800	36.380	0,48	17.462	14.843	2.619	2.226	2.226	17.069	4.846	21.915	0	21.915			21.915	
C 3/11 (D2/2c)	19.026	16.172	0,48	7.763	6.598	1.164	990	990	7.588	2.154	9.742	0	9.742			9.742	
C 3/12 (D2/3)	34.125	29.006	0,48	13.923	11.835	2.088	1.775	1.775	13.610	3.864	17.473	0	17.473			17.473	
Totale C 3	596.585	472.607		276.570	109.284	19.285	16.393	16.393	125.677	35.678	309.355	110.853	198.502	0	0	198.502	
Totale C	1.238.685	1.027.111		779.638	283.836	50.089	42.575	42.575	326.411	92.664	864.780	323.452	541.328	0	31.406	572.734	
Ambiti	1/a	87.500	74.375		45.251	38.464	6.788	5.770	5.770	44.234	12.557	56.791	0	56.791	0	3.103	59.894
	1/b	56.800	48.280		31.501	26.776	4.725	4.016	4.016	30.792	8.742	39.534	0	39.534	0	3.145	42.679
	1/c	86.300	73.355		47.747	40.585	7.162	6.088	6.088	46.673	13.250	59.923	0	59.923	0	4.718	64.641
	Totale 1	230.600	196.010		124.499	105.824	18.675	15.874	15.874	121.698	34.548	156.246	0	156.246	0	10.966	167.212
	2	184.177	156.550		60.762	51.648	9.114	7.747	7.747	62.132	17.639	79.771	0	79.771	0	0	79.771
4 (PdR/CQ Jazzco Ricino)	283.500	240.975		171.227					123.897	47.330	171.227	68.347	102.880	33.644	95.044	197.924	
Totale1+2+4	698.277	593.535		356.488	157.472	27.789	23.621	23.621	307.727	99.517	407.244	68.347	338.897	33.644	106.010	444.907	
D 12/2b	28.653	22.924	0,75	18.834							18.834	6.191	12.643	0	16.553	29.196	
B.4/1 (D12/8)	2.745	2.745	3,5 (#)	9.600							9.600	9.600	0	9.600	0	9.600	
B 6/1 (VR4+ D12/6+A.2/1)	54.800	46.580		13.975							13.975	0	13.975	0	13.055	27.030	
D 12/7	21.818	20.400	0,75	16.367							16.367	15.167	1.200	16.368	0	1.200	
Totale D12	108.016	92.649		58.776	0	0	0	0	0	9.600	58.776	21.358	37.418	16.368	29.608	67.026	
Totale Generale	2.044.978	1.713.295		1.194.902	441.308	77.878	66.196	66.196	634.138	201.782	1.330.801	413.157	917.644	50.012	167.024	1.084.668	

(*) : tra parentesi, in corsivo, le precedenti denominazioni di PRG/99; (**) : stima al netto delle strade = 15% circa. (***) : dati tratti dai PdL approvati. (****)=15% (L.n. 244/07); (*****): = valore di colonna (4) per Comparti attuati o in corso di attuazione. (#): I.F. fondiario

Fondino giallo/grigio = Comparti attuati o in attuazione.

3.5 - Standards Urbanistici

Al par. 4.2.6 abbiamo potuto constatare come, in linea generale, l'obiettivo "politico" assunto dal PRG/'99 del raggiungimento di uno standard di servizi pari a 24,5 mq/ab. (superiore quindi allo standard di 18 mq/ab. del DM n. 1444/68), sia stato ampiamente conseguito (standard attuale = 30 mq/ab. circa), soprattutto per l'apporto di una consistente dotazione di spazi attrezzati a verde pubblico (17,37 mq/ab., contro i 9 del DM). Unica situazione da riequilibrare è quella relativa alla dotazione di aree per l'edilizia scolastica dell'obbligo, e la sua distribuzione all'interno dell'AU, risultando le ampie aree (comparti) di espansione a sud-ovest, per effetti della "monetizzazione" (e/o le riconversioni di destinazione) ivi previste dal PRG/'99, scarsamente servite da edilizia scolastica dell'obbligo.

A tali fine il RU individua un'ampia area all'interno di detti comparti di espansione, ed al margine al "Viale Meridionale" che li ricuce, destinata alla localizzazione di edilizia scolastica dell'obbligo (possibile Scuola "comprensiva": materna, elementare e media), ed un'ulteriore area per la scuola dell'infanzia.

In questo modo il RU persegue direttamente, ed individua puntualmente, un disegno urbanistico di distribuzione, nelle aree di nuova espansione, dei servizi pubblici dell'istruzione scolastica.

Analoga scelta viene fatta per le attrezzature d'interesse comune (previste dal DM 1444/68), che vengono puntualmente individuate lungo la nuova dorsale del Viale Meridionale.

Si definisce pertanto, già in sede di pianificazione generale (RU), la struttura della "città pubblica", e le relative componenti in termini di servizi, senza delegarla alla successiva fase attuativa che, essendo prevalentemente d'iniziativa privata, e frammentata per "comparti", non va al di là (per le ridotte superfici di competenza), della trasformazione (e/o monetizzazione) delle attrezzature d'interesse comune e per l'istruzione, in aree a verde pubblico o parcheggi⁴⁸.

Con i risultati di sottodimensionamento complessivo che sono stati individuati nel Bilancio Urbanistico.

Il RU fa salva comunque la possibilità, per il Consiglio Comunale, di riconvertire in fase attuativa le destinazioni pubbliche previste (all'interno di quelle d'interesse generale), in relazione alle specifiche esigenze che via via si manifesteranno.

Sempre in riferimento ai comparti attinenti il Viale Meridionale, il RU provvede a riequilibrare la disponibilità di aree destinate a "parco urbano territoriale" (zona "F"), con la previsione di un'ampia area con tale destinazione (zona "F.3.5"), all'interno dell'Ambito "1" (ha. 10 circa).

Grande attenzione il RU presta anche al problema della fruibilità effettiva del "sistema del verde" (urbano e territoriale); a tal fine il RU disegna una rete di piste ciclabili (e pedonali)⁴⁹: vera e propria "rete ecologica" che collega le principali aree verdi del tessuto urbano, partendo dal "Parco Archeologico" di Herakleia, attraverso il "Parco Lineare" delle Mura di Herakleia, l'ampia area a verde e sportiva centrale (Piazza Segni ed adiacenze), la trasversale del "fosso Ricino" (con le annesse aree a verde dell'omonimo Contratto di Quartiere), il "Ring" dei Viali (Via Salerno, Via D'Azeglio, Viale Meridionale, Via Siris/Puglia), la fascia contigua alla SS.n.106 Jonica; quest'ultima viene scavalcata da un vero e proprio "sovrappasso" ecologico che, in continuità con la villa comunale, conduce in direzione del mare, fiancheggiando il Viale Lido.

Fatte queste premesse, le tabelle che seguono definiscono le quantità di standards residenziali e territoriali (DM n.1444/68) previsti dal RU.

Dalle tabelle si deducono le seguenti considerazioni:

- la dotazione complessiva di spazi per le attrezzature d'interesse pubblico (Standard), registra un incremento medio del 20% circa, passando dai 73 ha di PRG agli 88 ha di RU;
- le aree per l'istruzione raggiungono così lo standard teorico di 5,26 mq/ab (comprensivo degli standard dei comparti che potrebbero essere riconvertiti o monetizzati), e lo standard effettivo (scaturente dalle previsioni vincolanti di RU) di 4,71 mq/ab, superiore al minimo di DM;
- le attrezzature d'interesse comune vengono dimensionate con lo standard teorico di 5,75 mq/ab; anche qui eventuali riconversioni consentite nei Comparti, porterebbero comunque ad uno standard effettivo di 5,53 mq/ab, superiore al minimo di DM;
- gli spazi pubblici attrezzati a verde e sport vengono dimensionati con lo standard di 27,2 mq/ab, dei quali circa 7 mq/ab costituiscono l'apporto del Parco Lineare delle Mura di Herakleia;

⁴⁸ Dato chiaramente rilevabile (tab.11) nell'attuazione dei Comparti di PRG fin qui verificatasi.

⁴⁹ Nell'AU è stata individuata una rete di piste ciclabili/pedonali dello sviluppo complessivo di circa 12 km.

- la dotazione di Parchi Territoriali fruibili viene più correttamente ridimensionata al 10% circa delle effettive estensioni delle aree interessate: *Riserva Naturale Regionale del Bosco Pantano* (300 ha circa), della *fascia di rimboschimento retrodunale* (440 ha circa), e della *macchia di Acinapura* (ha 52 circa), raggiungendo comunque il ragguardevole standard di 73,59 mq/ab;
- lo standard dei parcheggi risulta pari al doppio di quello minimo di DM.: incremento opportuno vista la datazione ormai 50ennale dello standard stesso.

Tabella n. 9

POLICORO - standards urbanistici di R.U.						
D.M.1444/68 - art.3		previsti dal RU			standard DM	bilancio
		mq	abitanti	mq/ab	mq/ab	mq/ab
standards residenziali	ISTRUZIONE	106.367	20.300	5,24	4,5	0,74
	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	116.673	20.300	5,75	2	3,75
	VERDE PUBBLICO	552.823	20.300	27,23	9	18,23
	PARCHEGGI	106.423	20.300	5,24	2,5	2,74
	Totale	882.286	20.300	43,46	18	25,46
zone "F"	Scuole Superiori	44.835	20.300	2,21	1,5	0,71
	Ospedali	43.909	20.300	2,16	1	1,16
	Parchi territoriali	1.493.800	20.300	73,59	15	58,59
	Totale	1.582.544	20.300	77,96	17,5	60,46
Totale generale		2.464.830				

Tabella n. 10

Standards DM.n.1444/68 - R.U. - progetto						
		i	a	v	p	Totale
Zone Omogenee	A	14.374	0	16.817	2.814	34.005
	B	38.868	72.898	322.169 (***)	43.785	155.551
	PdR/CQ Jazzo Ricino	1.307	11.339	52.672	16.421	81.739
	C (attuate)	1.976	0	75.942	20.868	98.786
	C (previste)	30.842	32.436	80.623 (**)	16.240	160.141
	C totale	32.818	32.436	156.565	37.108	258.927
	D	0	0	4.600	6.295	10.895
Totale		106.367 (*)	116.673	552.823	106.423	882.286
Sandards D.M. 1444/1968		4,5mq*ab	2 mq*ab	9 mq*ab	2,5 mq*ab	18 mq*ab
PROGETTO R.U.		5,26	5,75	27,23	5,24	43,46
Abitanti previsti		20.300				

(*): comprensivo di mq 19.000 di i.1 al Lido; (**): al netto di mq (30.580+50.000+8.000+3.000)=mq.91.580 di "corridoi ecologici" (Comparti B.6/1+C.1/12+C.3/12+Ambito 2); (***) compresi mq 161.900 del Parco delle Mura di Herakleia

La Tabella 11 riporta l'articolazione dettagliata delle previsioni di aree a standard per i Comparti ad Attuazione Indiretta, distinguendoli in Comparti attuati od in corso di attuazione ai sensi del vigente PRG, e Comparti previsti dal nuovo RU⁵⁰.

⁵⁰ In quest'ultimi sono inseriti i Comparti che a Dicembre 2013 non risultano ancora dotati di Convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.

Va precisato che le aree per servizi individuate con fondino giallo, risultano da specifiche previsioni dell'armatura urbana individuata dal RU (tav. P.2): dette aree andranno pertanto cedute all'Amministrazione Comunale, ferma restando la facoltà della stessa di riconvertirne le destinazioni, ma sempre nell'ambito dei servizi pubblici, con Delibera di C.C., in funzione di particolari esigenze manifestatesi in fase attuativa. Per le aree non campite di giallo, è consentita la trasformazione di destinazione pubblica (da "a" e/o "i" in "p" e/o "v"), come specificato dall'art. 33-c.6 delle NTA del RU, fermo restando l'assenso dell'Amministrazione Comunale.

Tabella n. 11

Comparti attuati/in attuazione o previsti: Tabella Dimensionamento Standards														
	Zone	volume residenz mc	abitanti (**)	Standards D.M.n.1444/68 (*)					Standards attuati					
				a 2mq/ab	i 4,5mq/ab	p 3 mq/ab	v 15mq/ab	totale	a	i	p	v	totale	mone tizzati
Comparti di PRG attuati o in attuazione	C.1/1	15.079	151	302	679	452	2.262	3.694	0	0	809	2.278	3.087	588
	C.1/2	13.725	137	275	618	412	2.059	3.363	0	0	415	2.720	3.135	246
	C.1/3	13.664	137	273	615	410	2.050	3.348	0	0	638	2.527	3.165	23
	C.1/5	44.634	446	893	2.009	1.339	6.695	10.935	0	0	1.532	1.532	3.064	2.236
	C.1/7	52.686	527	1.054	2.371	1.581	7.903	12.908	0	0	0	0	0	395
	C.1/8	81.900	819	1.638	3.686	2.457	12.285	20.066	0	0	5.280	14.722	20.002	65
	C.2/2	24.215	242	484	1.090	726	3.632	5.933	0	0	3.501	3.861	7.362	
	C.2/3	51.802	518	1.036	2.331	1.554	7.770	12.691	0	0	1.652	8.087	9.739	2.751
	C.3/3a	23.377	234	468	1.052	701	3.507	5.727	0	0	662	7.263	7.925	
	C.3/4a	15.550	156	311	700	467	2.333	3.810	0	0	636	4.099	4.735	
	C.3/4b	25.563	256	511	1.150	767	3.834	6.263	0	0	1.223	3.868	5.091	1.181
	C.3/5a	15.268	153	305	687	458	2.290	3.741	0	0	541	4.090	4.631	
	C.3/5b	11.345	113	227	511	340	1.702	2.780	0	0	410	1.961	2.371	422
	C.3/6	13.825	138	277	622	415	2.074	3.387	0	1.976	521	2.610	5.107	
	C.3/7	15.325	153	307	690	460	2.299	3.755	0	0	1.390	4.340	5.730	
	C.3/8	27.747	277	555	1.249	832	4.162	6.798	0	0	1.658	11.984	13.642	
	CQ-J.Ricino	171.227	1.712	3.425	7.705	5.137	25.684	41.951	11.339	1.307	16.421	52.672	81.739	
	totale C	616.932	6.169	12.339	27.762	18.508	92.540	151.148	11.339	3.283	37.289	128.614	180.525	7.907
	D.12/2b	18.834	188	377	848	565	2.825	4.614	0	0	4.261	1.194	5.455	
	D.12/7	16.367	164	327	737	491	2.455	4.010	0	0	2.034	3.402	5.436	
totale D	35.201	352	704	1.584	1.056	5.280	8.624	0	0	6.295	4.596	10.891		
totale C+D	652.133	6.521	13.043	29.346	19.564	97.820	159.773	11.339	3.283	43.584	133.210	191.416	7.907	
Comparti e Ambiti di RU da attuare	C.1/4	16.847	140	281	632	421	2.106	3.440						
	C.1/6	52.851	440	881	1.982	1.321	6.606	10.790						
	C.1/9	15.120	126	252	567	378	1.890	3.087						
	C.1/10	45.956	383	766	1.723	1.149	5.745	9.383						
	C.1/11a	24.631	205	1.334	0	616	3.079	5.029						
	C.1/11b	20.393	170	1.250	0	510	2.404	4.164						
	C.1/12a	25.916	216	432	972	648	3.240	5.291	corridoio ecologico mq. 8.000					
	C.1/12b	25.640	214	427	962	641	3.205	5.235						
	C.2/1	30.367	253	506	1.139	759	3.796	6.200						
	C.3/1a	5.725	48	1.800	0	120	432	2.352						
	C.3/1b	7.484	62	4.000	0	155	558	4.713						
	C.3/1c	8.075	67	5.800	0	168	603	6.571						
	C.3/2a	20.226	169	1.095	0	506	2.528	4.129						
	C.3/2b	17.102	143	927	0	428	2.138	3.492						
	C.3/3b	31.697	264	528	1.189	792	3.962	6.471						
	C.3/10a	21.915	183	0	17.000	458	1.647	19.105						
	C.3/10b	21.915	183	365	822	548	2.739	4.474						
	C.3/11	9.742	81	3.000	0	244	1.218	4.461						
	C.3/12	17.473	146	291	655	437	2.184	3.567	corridoio ecologico mq. 3.000					
	B.6/1	13.975	0	0	0	0	30.580	30.580	corridoio ecologico					
Totale C	433.050	3.609	23.936	27.642	10.298	80.659	142.535							
Ambito 1a	56.791	473	5.000	0	1.420	5.428	11.848							
Ambito 1b	39.534	329	1.500	0	1.000	5.283	7.783							
Ambito 1c	59.923	499	0	3.200	1.498	7.536	12.234							
Ambito 2	79.771	665	2.000	0	1.989	62.297	66.286	compresi mq.50.000 di corridoio ecologico						
Totale A	236.019	1.967	8.500	3.200	5.907	80.544	98.151							
Totale C+A	669.069	5.576	32.436	30.842	16.205	161.203	240.685							
Totale gener.	1.321.202	11.010	45.478	60.188	35.769	259.023	400.458							

(*): valori mq/ab previsti dal PRG e confermati dal RU; (**): mc 100/ab (PRG) - mc 120/ab (RU)

in giallo/grigio le superfici previste dalla tav. "P.2" del RU

3.6 – Conclusioni

Possiamo così sintetizzare gli obiettivi e le scelte urbanistiche che il RU persegue ed adotta:

- l'obiettivo urbanistico del RU è quello di programmare, disegnare, nel corpo dell'ampia città definita dal PRG vigente, una densificazione architettonica, una qualificazione urbanistica, una crescita, in termini prevalentemente di servizi urbani, e di valorizzazione del complesso patrimonio storico stratificato che la caratterizza: per fare di Policoro del futuro, una "città" leader del comprensorio jonico, non per dimensione, ma per qualità e complessità dei servizi urbani specializzati e/o rari che essa è in grado di fornire al suo comprensorio di riferimento, ed all'intero territorio provinciale;
- da questo obiettivo discendono le seguenti scelte urbanistiche operative del RU:
 - tutela e valorizzazione delle 3 città storiche (Herakleia – Castello – Borgata Riforma), la cui leggibilità, nel tessuto urbano contemporaneo, deve costituirne elemento di arricchimento identitario, e fonte di specializzazione insediativa e funzionale urbana;
 - ridefinizione e consolidamento dell'armatura urbana, con particolare riferimento al telaio dei "luoghi pubblici" di sostegno alla nuova ed estesa città contemporanea; a tal fine il RU disegna un vero e proprio "quadrilatero" ("RING") di Viali di Circonvallazione, fortemente connotati sotto il profilo della qualità urbana (alberature di cortina, spazi verdi, piste ciclabili, edilizia con portici a destinazione commerciale, piazze, servizi "rari", ecc.): dei veri e propri "boulevards", costituenti l'orditura, il telaio portante della città contemporanea, della quale "riconnettono" le parti attuali (centrali e periferiche), comprendendo le strade principali della città attuale (Via D'Azeglio, Viale Salerno, Via Siris, intersecate centralmente da Via Puglia e Via Agrigento), opportunamente tonificate nella qualità urbana, chiuse a Sud dal nuovo "Viale Meridionale" del RU, spina dorsale delle nuove urbanizzazioni contemporanee e future, e prolungate a Nord dal "Viale Adamesteanu", che "apre" la città contemporanea alla sua parte più antica (Herakleia ed il suo Museo Archeologico).
- dette scelte operative si traducono nell'utilizzo delle tecniche urbanistiche più evolute (perequazione, compensazione, Accordi di Programma), affiancate ad un controllo planovolumetrico delle espansioni/ristrutturazioni, con l'obiettivo di determinare una "forma urbis" caratterizzata da mix di servizi e funzioni che innervano la struttura periferica, e la legano in un disegno unitario, alla città consolidata;
- sotto il profilo della gestione degli interventi di attuazione delle sue previsioni, il RU non pretende di risolvere ora e "per sempre" (l'arco ventennale della sua attuazione) questioni urbanistiche-gestionali-attuative che possono risentire (nel tempo) di una pluralità di fattori di condizionamento, affidate come sono al concorso dell'iniziativa pubblica e privata, che debbono necessariamente armonizzarsi e definire i necessari equilibri di attuazione: il RU definisce, fissati gli obiettivi strategici, un quadro di compatibilità, dà una "vision" una rappresentazione giuridico-urbanistica, di quale può essere il futuro della città, in base alle regole di trasformazione urbanistica individuate; ma affida agli operatori, pubblici e privati, notevoli chance di flessibilità, di apporto costruttivo, alla definizione delle scelte finali ed operative di trasformazione, dando margini di variabilità alle stesse.

Tra i margini di flessibilità delle "scelte attuative" delle previsioni di RU previsti dalle NTA, definite "opzioni" (esercitate dagli operatori interessati), segnaliamo:

- la premieria assegnata all'operatore privato a seguito della disponibilità della proprietà del Comparto ad ospitare ulteriore ERP, o quantità edificatorie trasferite (Art.11-c.3): vero snodo della possibilità di costruire una città più razionale con il concorso pubblico e privato;
- la possibilità di "compensazione" nell'acquisizione di aree da destinare a servizi pubblici e/o da riqualificare, come la schiera dei "casalini" adiacente il Castello Baronale (Art.11-c.8);

- la facoltà, assegnata ai titolari dei Comparti di PRG già approvati e/o in fase di attuazione, di optare per l'attuazione con "premiabilità" di cui al punto precedente a condizione dell'adeguato del progetto urbanistico, edilizio e di servizi del Comparto, alle previsioni grafiche e normative del RU (Art.11-c.11-12), con particolare riferimento all'attuazione del "Ring" dei Viali;
- la facoltà, assegnata ai titolari dei Comparti di PRG già approvati (e dotati di Convenzione), ma non interessati da prescrizioni grafiche e normative di RU (tav.P.2), di optare per l'attuazione con "premiabilità" (parte privata = 10%+5%), a fronte della disponibilità della proprietà del Comparto alla cessione delle aree relative allo standard di edilizia sociale (15%).
- la facoltà di godere dell'incremento volumetrico per "bioedilizia" previsto dall'art.11-c.9-L.R.n.28/2007; (Art.32-c.3)
- la facoltà di individuare il più opportuno mix funzionale tra destinazioni residenziali e terziario-commerciali nei nuovi Comparti ad attuazione indiretta, nell'ambito di un range di "usi terziari connessi alla residenza" individuati all'Art.32-c.6;
- la facoltà, assegnata ai titolari dei Comparti di realizzare direttamente, sulla base di Atto Convenzionale, le quote standard di Edilizia Sociale (HS) ricomprese nel proprio Comparto (L. 244/07-c-258)
- la facoltà, fatti salvi gli standards minimi di legge e le previsioni specifiche di RU, di riconvertire le destinazioni di alcuni servizi pubblici in parcheggi e/o spazi a verde pubblico attrezzato, con l'assenso dell'Amministrazione Comunale (Art.33-c.6);
- la facoltà assegnata ai proprietari delle aree ricadenti nel Comparto "VR.1-2" di PRG, di optare per la realizzazione di edilizia residenziale (con premiabilità), nelle zone residenziali a monte (Ambito 2), onde consentire il perseguimento dell'obiettivo urbanistico di RU della conservazione del corridoio ecologico/fascia verde di rispetto e di filtro tra la città e la SS.n.106 Jonica (Art.39-c.5-lett.b);
- la facoltà assegnata ai proprietari delle aree ricadenti nell'Ambito 3 (a valenza strutturale e ricognitiva, che elimina l'imposizione fiscale fino al P.O.), di optare, in sede di Piano Operativo per la sua attuazione con le regole definite dal RU per l'Ambito 1 (residenziale, con terziario ad esso strettamente connesso); (Art.39-c.5-lett.c);
- la facoltà, per i titolari della "Masseria del Concio", assoggettata a Vincolo Archeologico diretto ed indiretto per la presenza dei resti murari delle torri-faro dell'antico porto di Siris-Herakleia, di farsi parte attiva (con premiabilità), per la valorizzazione turistico-culturale, in collaborazione con la Soprintendenza Archeologica, del sito archeologico in oggetto; (Art.53-c.4);
- in riferimento al fondamentale rapporto tra l'Amministrazione Comunale e la Soprintendenza Archeologica, la possibilità di addivenire ad interventi concordati di valorizzazione delle testimonianze archeologiche di Herakleia distribuite nel tessuto urbano, da condurre sulla base di una "Carta del Rischio Archeologico"; tra questi quello della ripresa degli scavi archeologici per la più opportuna ("esemplare") realizzazione del "Viale Adamesteanu" di collegamento della città contemporanea alla città antica; (Art.19-c.5);
- la flessibilità introdotta nella realizzazione delle previsioni di PRG relative alla Zona "D.9" (Via Trieste - infrastrutture turistiche): previsioni divenute strutturali e ricognitive (con relativo sgravio fiscale), e scorporate in sub-comparti da assoggettare a P.O. di attuazione (Art.56-c.3);

In sintesi il RU, definito un telaio strategico di costruzione della qualità della città (pubblica e privata), prevede, anche nella sua fase di attuazione e gestione, spazi per il confronto tra gli interessi, pubblici e privati, in gioco; con la consapevolezza che, dal confronto trasparente sulle scelte di costruzione della città, nasce un solido legame e vincolo di identificazione tra cittadini e città stessa.

La costruzione/trasformazione della città non può e non deve essere operazione da "addetti ai lavori" (tecnici e/o investitori pubblici e privati), ma operazione alla quale debbono poter partecipare tutti i cittadini, nelle forme di partecipazione democratica definite dall'ordinamento legislativo:

la città è di tutti, e tutti, nel proprio ruolo civile, debbono contribuire alla costruzione della sua struttura e della sua forma, che è poi la propria identità sociale e territoriale.