



REGIONE BASILICATA
COMUNE DI POLICORO

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA INCARICATO:
Arch. Luigi ACITO
Studio Architetti Associati Matera

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

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

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

(Aggiornamento ~~20/11/2015~~) 29/03/2023

ART. 1

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato Esecutivo d'Ambito di Policoro è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV. 1 CARTA DELLE FORME PROPRIETARIE DEL SUOLO –
Approfondimento della fase conoscitiva – scala 1:5.000
- TAV. 2 CARTA DEI REGIMI NORMATIVI ATTUALI E DEI VINCOLI TERRITORIALI -
Approfondimento della fase conoscitiva - scala 1:5.000
- TAV. 3 CARTA DEI CARATTERI SPECIFICI DELLE FORME INSEDIATIVE E DEL PAESAGGIO -
Approfondimento della fase conoscitiva - scala 1:5.000

FASE DI DEFINIZIONE DEL PROGETTO

- TAV. 4 CARTA DELLE RAPPRESENTAZIONI D'INSIEME DELL'ASSETTO DI PROGETTO -
Planivolumetria - scala 1:5.000
- TAV. 4.1 CARTA DEI REGIMI NORMATIVI DI PROGETTO - Planimetria - scala 1:5.000
- TAV. 4.2 CARTA DELLA VIABILITA' E TRANSECT - scala 1:5.000 / 1:500
- TAV. 4.3 STRALCI DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DELL'EDIFICATO -
Comparto ex zuccherificio - scala 1:2.000
- TAV. 4.4 STRALCI DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DELL'EDIFICATO -
Comparto ricettivo turistico commerciale - scala 1:2.000

AII. "A" RELAZIONE ILLUSTRATIVA

AII. "B" NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AII. "C" ALBUM DELLE RAPPRESENTAZIONI TRIDIMENSIONALI DEL PAESAGGIO DI PROGETTO
– SCHEDE PROGETTO

Qualora si rilevi una mancata corrispondenza tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola alla scala più dettagliata. Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione prevalgono sugli elaborati grafici.

ART. 2

CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PPE

Il presente strumento urbanistico costituisce il **Piano Particolareggiato Esecutivo con specifica considerazione dei valori ambientali** dell'ambito denominato Policoro, di seguito denominato PPE, interessante territori del Comune di Policoro. Esso è redatto in conformità alla legge 431/1985 e alle leggi regionali n.3/1990 e n.13/1992, nonché alle disposizioni in materia di leggi nazionali e regionali.

Il PPE costituisce strumento di definizione e attuazione del Piano Territoriale Paesistico di Area Vasta del Metapontino e di integrazione per interventi funzionali alla costruzione del paesaggio, alla sua difesa, alla sua valorizzazione e fruizione pubblica.

Il PPE integra le previsioni urbanistiche del Regolamento Urbanistico (RU) di Policoro, del quale costituisce Piano Attuativo dell'Ambito Paesaggistico.

Le presenti NTA del Piano d'Ambito Paesaggistico costituiscono specificazione normativa delle NTA del RU per l'Ambito di riferimento; queste ultime, ove non diversamente disposto, conservano pertanto validità applicativa anche all'interno dell'Ambito Paesaggistico.

Il campo di applicazione del presente Piano è costituito dal territorio comunale compreso nel perimetro riportato nella Tav. 4.1 e in particolare dal territorio compreso tra la SS.n.106 e la linea di costa, includente interamente l'area urbanizzata del Lido di Policoro, e la campagna compresa tra detta area e la SS.n.106.

Qualora piani attuativi del vigente P.R.G., piani di settore o progetti edilizi, già approvati e non attuati alla data di adozione del presente PPE contraddicano le indicazioni di quest'ultimo, si dovrà procedere al loro adeguamento secondo le indicazioni del PPE e delle presenti norme.

ART. 3

FINALITA' DEL PPE

Il presente PPE in considerazione delle spiccate qualità storico-naturalistiche-ambientali del comprensorio e nell'ottica di una più attenta e dettagliata valutazione di dette qualità analizza gli elementi di rilevanza storica, paesistica ed ambientale, definendone le modificazioni compatibili al fine di salvaguardare il territorio pur nella prospettiva di una più aggiornata e qualificata offerta turistica.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PPE

ART. 4

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il PPE si attua per **interventi diretti** ad iniziativa pubblica o privata riguardanti sia singole opere, sia ambiti più estesi, denominati "**Unità Minime d'Intervento**" (UMI), individuati nella cartografia di PPE e costituenti "comparti edificatori" ai sensi ed agli effetti dell'art.23 della legge n.1150/1942.

Gli strumenti di attuazione diretta sono:

- permessi a costruire, (D.P.R. n.380/2001)
- denuncia di inizio attività (D.P.R. n.380/2001)

Il PPE prevede anche il ricorso ad interventi ad **attuazione indiretta**, ovvero il ricorso allo strumento del “**progetto di massima preventivo**” ad iniziativa pubblica o privata quando l'intervento interessa aree o particolari contesti, dove il rilascio del permesso a costruire deve avvalersi di ulteriori informazioni e apporti disciplinari necessari per valutare adeguatamente l'inserimento delle opere.

Il progetto di massima preventivo riguarderà una o più unità minime d'intervento e potrà comunque essere richiesto dall'Amministrazione Comunale ed approvato dalla Giunta Municipale preliminarmente al rilascio del permesso a costruire.

ART. 5

TIPI DI INTERVENTO

Sul patrimonio edilizio esistente sono possibili tutti gli interventi di *manutenzione ordinaria, straordinaria di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica* così come normati dall'art.3 del D.P.R. n.380/2001.

Gli interventi di nuova edificazione sono quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica non rientranti nelle categorie definite al comma precedente e che riguardano nuove costruzioni, infrastrutture, impianti e attrezzature pubbliche in superficie e in profondità, opere di pavimentazione, piantumazione, riordino idraulico.

ART. 6

PRIORITA' DI ATTUAZIONE

Nell'attuazione del PPE si considerano prioritari le seguenti opere:

- Completamento della Duna Attrezzata – Piazza Centrale
- Ripristino del sistema dunale e retrodunale, restauro vegetazionale del bosco degradato
- Viale direttore del Lido

TITOLO IV - PARTI DEL TERRITORIO – SOTTOZONE

ART. 7

PARTI DEL TERRITORIO E SOTTOZONE

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

Ciascuna delle parti del territorio è suddivisa in una o più “sottozone”, cioè aree che per particolari caratteristiche di omogeneità ambientale, naturale, di fruizione e di destinazione d’uso, necessitano di specifiche norme di salvaguardia e/o attuative, differenziate rispetto al contesto generale della “parte” stessa. Esse costituiscono Unità Minime d’Intervento ai sensi del precedente art. 4.

Si individuano le seguenti “parti”, e relative “sottozone”, del territorio:

a. Fascia boscata:

- pineta;
- pineta degradata;
- bosco Pantano;

b. Sistema dunale:

- duna attrezzata (lungomare);
- piazza centrale e servizi turistici;
- sistema dei parcheggi retrodunali;
- spazi attrezzati per ristorazione e servizi turistici;

c. Arenile:

- impianti balneari

d. Aree agricole:

- aree di frangia alla SS.n.106 Jonica;
- aree comprese tra la SS.n.106 e le Vie Trieste e Fiume;

e. Nucleo ex-Zuccherificio;

- opificio originario (*archeologia industriale*)
- nuove aree produttive
- aree residenziali (esistenti e di perequazione-compensazione urbanistica);
- aree della stazione ferroviaria;

f. Nucleo Lido:

- aree per attività alberghiere e servizi turistici (Alb 1-2-3-4-5-6-7);

- parco lineare (PP);
- aree per attrezzature sportive e del tempo libero (VAT 1- 2).

g. Viabilità, tracciati stradali ed articolazione degli spazi pubblici;

ART. 8

FASCIA BOSCATA

E' costituita dalla porzione della fascia del rimboschimento costiero, compresa nel Piano d'Ambito, classificata Sito d'importanza comunitaria ai sensi del DPR 357/'97.

Per l'intera fascia boscata è vietata qualsiasi trasformazione per usi insediativi, agrosilvo-pastorali ed estrattivi, fatta eccezione per quelle previste dal presente PPE. Potrà essere consentita, negli interventi colturali boschivi, la raccolta del fasciname per limitare il pericolo d'incendi. Per gli interventi previsti nel Piano, quali la viabilità, i passaggi ed i percorsi equituristicici, interessanti la fascia di cui al citato D.M., è richiesta l'autorizzazione da parte della Azienda di Stato per le Foreste Demaniali. Per la porzione di fascia boscata di cui al comma 1 precedente, si applicano le norme contenute dal "*Piano di Gestione*" dei Siti Natura 2000 dell'arco jonico lucano, approvato con DGR n.904 del 07/07/2015.

1. Sottozona Pineta

E' costituita dalla fascia di pineta demaniale, delimitata dal D.M. 29/03/72, in buone condizioni vegetative per densità e copertura del suolo, ma non per condizioni biologiche, l'Azienda Forestale dovrà provvedere agli interventi di conservazione e riqualificazione.

2. Sottozona Pineta Degradata

E' costituita dalle aree rimboschite che hanno subito notevole degrado per effetto d'incendi, salinità, manomissioni, saranno previsti i seguenti interventi:

- nella prima fascia di degrado, interventi di rimboschimento e riqualificazione con essenze arboree ed arbustive tipiche della macchia mediterranea, onde favorire il reinserimento di leccio e roverella;
- nelle fasce retrostanti, interventi di ricostituzione del bosco a latifoglie, temporaneamente misto a pino, che favorisca il ripristino delle condizioni dei boschi planiziali.
- nella prima fascia boscata retrodunale, ove previsto dal *Piano dei Lidi* della Regione Basilicata, consentita la realizzazione di stabilimenti balneari secondo le indicazioni normative di cui al successivo art.11.

Non sono consentiti:

- l'accesso, fatta eccezione per la viabilità prevista dal Piano lungo le aste tagliafuoco;
- l'esercizio della caccia.

3. Sottozona Bosco Pantano

La porzione di fascia boscata ricadente nella Zona di fruizione controllata (*rimboschimenti costieri* = zona “*RI*” del RdG) della Riserva Naturale Regionale del Bosco Pantano, è sottoposta alle tutele definite dal relativo Regolamento di Gestione (RdG).

ART. 9 SISTEMA DUNALE

La Duna comprende le aree della fascia costiera caratterizzata dai rilievi sabbiosi a ridosso dell’arenile. La fascia dunale rientrante nel limite del presente PPE, è stata pressochè sostituita dalla cosiddetta “duna attrezzata” coincidente con il Lungomare. Limitatamente alle aree ancora ricoperte da vegetazione alofita si prescrive la loro tutela, ripristino e consolidamento e se ne vieta l’occupazione con qualsiasi manufatto anche a carattere provvisorio e precario.

Sottozona “duna attrezzata”:

- costituita dalla fascia interessata dal “*Progetto di riqualificazione del litorale Agri-Sinni*”, per la parte prospiciente il *lungomare/duna attrezzata di Policoro-Lido*, ed attrezzata con percorsi-fitness, aree di sosta, reti tecnologiche funzionali alla fruizione del parco, ripopolamento vegetale, ecc..

- il PPE conferma le previsioni di detto progetto, sia per le parti già realizzate, che per quelle ancora da realizzare e/o completare (piazza centrale, spostamento stabilimenti balneari, ecc.); per l’attuale fascia attrezzata, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture esistenti, oltre che il suo possibile estendimento, quali *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.

- per la piazza centrale di raccordo tra i due bracci del lungomare realizzato, si prevede la demolizione dei manufatti ancora esistenti ed il rimodellamento dell’ampio spazio, attuale punto di arrivo al mare. Le attività presenti potranno delocalizzarsi nelle aree appositamente destinate dal PPE (vedi scheda progetto n.8). La nuova piazza avrà la forma planimetrica a losanga in continuità e coerenza con l’andamento planimetrico dei due bracci realizzati. Lungo i lati interni della piazza saranno realizzati due edifici disposti in linea su un livello (a quota della piazza e con h utile max = 4.00 ml.), che ospiteranno gli esercizi commercial, di ristorazione e servizi alla balneazione.

Per le restanti parti della fascia di rimboschimento sono consentiti solo interventi di manutenzione, riordino e ripopolamento forestale, condotti dai competenti organi regionali e provinciali.

Per la porzione del sistema dunale attrezzato di cui al comma 1 precedente, ricadente all’interno del sito Rete Natura 2000: Costa Jonica - Foce Agri (IT9220080), si applicano le norme contenute dal “*Piano di Gestione*” dei Siti Natura 2000 dell’arco jonico lucano, approvato con DGR n.904 del 07/07/2015.

ART. 10**ARENILE**

E' costituito dall'area sabbiosa compresa tra la linea di battigia e la duna attrezzata,. Classificata zona "S/2" nel RU.

Data la sua eccezionale sensibilità geologica se ne prescrive l'assoluta immutabilità e la protezione delle sue attuali caratteristiche onde assicurare il naturale ripascimento.

Nella zona predetta, andranno rispettate le prescrizioni del "Piano di Utilizzazione delle aree demaniali marittime" (*Piano dei Lidi* - DCR n. 940 del 16/02/2005).

Sottozona Impianti Balneari

In detta sottozona, oltre agli interventi previsti dal "*Programma di riqualificazione e Recupero Ambientale del Litorale Sinni/Agri – Duna Attrezzata – Viale Litorale*"; è consentita la realizzazione di stabilimenti balneari, l'apposizione di strutture di supporto alla balneazione ed alle attività turistico-ricreative-balneari, aventi le caratteristiche di strutture temporanee ed amovibili a fine stagione balneare.

Tale zona è infine destinata alla balneazione libera, ove non disciplinata dagli stabilimenti balneari. E' vietata:

- la realizzazione di qualunque tipo di manufatto, anche provvisorio e precario;
- la realizzazione di reti di servizi canalizzati;
- l'effettuazione di prelievi e scarichi a mare;

E' consentito l'uso discreto di elementi di arredo quali pedane in legno per l'accesso al mare nonché contenitori per la raccolta dei rifiuti.

Saranno demolite tutte le strutture, attualmente esistenti, che non rispettino le previsioni del Piano dei Lidi o della Duna Attrezzata (art. 10 precedente).

Per la porzione dell'arenile di cui al comma 1 precedente, ricadente all'interno del sito Rete Natura 2000 Costa Jonica - Foce Agri (IT9220080), si applicano le norme contenute dal "*Piano di Gestione*" dei Siti Natura 2000 dell'arco jonico lucano, approvato con DGR n.904 del 07/07/2015.

ART. 11**AREA AGRICOLA**

E' costituita dall'area compresa tra la SS.n.106 Jonica, e Via Trieste/Fiume, interessata dalla lottizzazione agraria della Riforma Fondiaria e caratterizzata dalla tipica maglia poderale costituita da casette rurali dislocate lungo le strade interne, e retrostanti poderi. Dette aree, per le quali la trasformabilità all'uso insediativo è soggetta a *Valutazione di Compatibilità Ambientale* (VA – art. 27 NTA del PTPM) il PPE conferma l'attuale destinazione agricola e dunque la trasformabilità per usi agricoli e/o agrituristici secondo le norme che seguono.

1. Sottozona "Aree di frangia alla SS.n.106 Jonica"

Il PPE conferma la individuazione del RU delle Aree Periurbane ("APU/1"), a margine sud della SS.n.106 Jonica, della profondità di ml. 150; aree costituite dalla fascia della Riforma Fondiaria che si è nel tempo

trasformata, ospitando una varietà di funzioni complementari all'agricoltura (officine, depositi di mezzi d'opera, attività commerciali, servizi, ecc.).

Il PPE prende atto delle funzioni ibride di tali Aree, e ne promuove la sistemazione, razionalizzazione e riqualificazione complessiva, anche paesaggistica, assegnando a dette Aree la destinazione urbanistica propria di insediamento lineare di servizio all'attività agricola dell'intero e/o alle funzioni urbane adiacenti.

A tal fine, qualsiasi intervento edilizio nei lotti rurali interessati dall'APU, fatta eccezione per quelli di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, è subordinato alla presentazione di un progetto di riqualificazione dell'intera superficie aziendale rurale, con individuazione della parte (ricadente nell'APU) interessata dalle attività artigianali, commerciali e/o di servizio di valenza urbana, e della parte destinata alle colture agricole, da assicurare comunque: laddove il servizio a valenza urbana deve risultare essenzialmente un "arricchimento" architettonico-funzionale della maglia insediativa della Riforma, in fregio alla SS. Jonica ed alla città.

Nell'ambito di detto progetto di riqualificazione nell'APU sono consentiti i seguenti interventi:

- **Iff/r** – Indice di fabbricabilità fondiario residenziale = **0,03 mc/mq**;
- **Iff/pr** – Indice di fabbricabilità fondiario per le pertinenze rurali = **0,04 mc/mq**;
- **Iff/pp** – Indice di fabbricabilità fondiario per le pertinenze produttive e/o per attività a valenza urbana = **0,06 mc/mq**.

con le seguenti prescrizioni:

- netta delimitazione dell'area a destinazione agro-artigianali/commerciali, frontistante la strada, con siepi ed alberature adeguate;
- eliminazione di baracche e/o altre costruzioni precarie: consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione/ricostruzione delle volumetrie esistenti legittime;
- mascheratura di eventuali depositi, protetti o meno da tettoie (aperte da tre lati, e di superficie coperta non superiore a quella delle costruzioni edilizie), con filari alberati;
- creazione di parcheggi nella misura del 10% della superficie del lotto in APU;
- mantenimento a coltura delle quote rurali del podere (e/o del lotto in APU) non interessanti le destinazioni artigianali/commerciali in oggetto e, qualora dette destinazioni interessino l'intero lotto in APU, indice di piantumazione (IP) = 200 alberi per ettaro.

Per i lotti dell'APU, la destinazione agrituristica non è consentita in presenza, sul medesimo lotto, di destinazioni agro-artigianali/commerciali.

Nel caso di lotti destinati ad attività a valenza urbana, frazionati (per vendita) anteriormente alla delibera di CC di adozione del PPE, gli IFF produttivi e residenziali si applicano al lotto disponibile, ricadente in APU.

Sono confermate tutte le condizioni all'insediamento delle attività produttive del comma 3 precedente, previste per le zone "E/4".

2. Sottozona "Aree comprese tra Via Bellini e Via Trieste/Fiume"

Al fine di mantenere il principio insediativo della maglia della Riforma Fondiaria, costituente il connotato paesaggistico fondamentale da conservare, e di non alterare le quantità edificatorie caratterizzanti l'insediamento della Riforma stessa, il PPE prevede che debba restare inalterato l'uso, l'aspetto e la configurazione rurale della campagna in oggetto, per cui sono da considerarsi "compatibili", ai sensi dell'art. 27 delle NTA del PTPM, solo gli interventi edilizi di riqualificazione e/o riorganizzazione delle strutture edilizie originarie della Riforma;

interventi da realizzare esclusivamente nell'**ambito di pertinenza** dell'originaria casa colonica della Riforma, costituito da una **fascia del fondo agricolo aziendale** di larghezza pari a quella del suo fronte su strada, e **di profondità pari a ml. 100**, a partire dal bordo della strada (e/o canale), secondo gli schemi planimetrici definiti nella allegata scheda n. 9;

Gli interventi edilizi (residenziali e produttivi) di riqualificazione e/o riorganizzazione delle strutture edilizie originarie della Riforma, da realizzarsi all'interno della fascia dei 100 ml. di cui al precedente comma, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri, desunti dalla necessità di conservare il principio insediativo di cui al precedente comma:

Iff/c - Indice di fabbricabilità fondiario complessivo: compreso tra **0,05 e 0,07 mc/mq**, secondo il seguente principio:

- per i fondi agricoli di superficie complessiva **pari o inferiore a 3,0 ha**, **Iff/c = 0,07 mc/mq**;
- per i fondi agricoli di superficie complessiva **pari o superiore a 5,0 ha**, **Iff/c = 0,05 mc/mq**;
- per i fondi agricoli di superficie complessiva **compresa tra 3,0 e 5,0 ha**, **l'Iff/c** sarà definito parametricamente in misura **inversamente proporzionale all'incremento della superficie del fondo**, nell'arco di variabilità compreso tra 0,05 e 0,07 mc/mq.

L'Iff/c comprende:

Iff/r – indice di fabbricabilità fondiaria residenziale: **0,03 mc/mq** (o pari alla volumetria sviluppata dall'originaria casa colonica);

Iff/p - Indice di fabbricabilità fondiario per le pertinenze agricole e/o turistiche: la parte restante fino alla concorrenza dell'indice complessivo individuato come sopra.

H - **Altezza massima: ml. 7,00** (salvo volumi speciali ad uso produttivo)

Ds - **Distanza dalle strade**: quella della casa colonica preesistente, e comunque non inferiore a 10,00 ml.;

Ip - **Indice di piantumazione**: minimo 1 albero ogni 100 mc

Le tipologie edilizie dei fabbricati dovranno uniformarsi a quelle preesistenti della Riforma, ed organizzarsi sul lotto secondo gli schemi indicati nella scheda. n. 9 allegata al PPE, onde lasciare intatta la visibilità della casa colonica originaria, da sottoporre esclusivamente ad intervento di restauro e/o risanamento conservativo ai sensi dell'art.3 del Dlgs.n.380/01.

Tutti i fabbricati preesistenti sul fondo, dei quali si preveda il mantenimento ed utilizzo, verranno computati ai fini della volumetria complessiva realizzabile ai sensi del precedente comma. Nel caso di fabbricati "*incongrui*" rispetto alle tipologie originaria della Riforma, qualora se ne preveda la demolizione/ricostruzione secondo un disegno organico di inserimento paesaggistico nella maglia della Riforma (coerente con lo schema di cui alla scheda progetto n.9), sarà consentito incrementare la volumetria preesistente di detti fabbricati del 30%.

Nel caso di volumetrie preesistenti, autorizzate e/o condonate, eccedenti l'Iff/c complessivo di cui sopra, qualsiasi intervento di trasformazione a fini turistici delle volumetrie preesistenti è consentita a condizione che gli interventi stessi vengano ricondotti al caso di cui al precedente comma.

Nel caso di frazionamenti dell'originario podere della Riforma, perfezionati prima dell'adozione delle presenti norme, i proprietari dei fondi rustici non comprendenti l'”*ambito di pertinenza*” della originaria casa colonica, potranno realizzare la volumetria di competenza in detto *ambito*, previo accordo con il proprietario dell'*ambito* stesso, al quale, in qualità di “*ospitante*”, viene riconosciuta una premialità del 10% della volumetria ad esso spettante in base all'applicazione dell'Iff/c.

Nei fondi agricoli è consentita la costruzione di manufatti, sia di tipo produttivo che residenziale, strettamente necessari e pertinenti la conduzione dei fondi rustici, con vincolo di destinazione d'uso ventennale; rientrano tra queste attività anche quelle “*agrituristiche*”, condotte conformemente alla vigente legislazione regionale in materia (L.R.n.17/05). L'implementazione delle attività aziendali agrituristiche dovrà essere fatta sulla base di una relazione tecnico/economica, supportata da business/plan, nella quale andrà definita l'utilizzazione complessiva di tutti i fabbricati preesistenti e/o da realizzare sul fondo aziendale, sia ai fini agricoli, che turistico/ricettivi.

ART. 12 NUCLEO LIDO

E' costituito dal nucleo residenziale e per servizi ubicato tra Via Trieste/Fiume e la “duna attrezzata”.

Detto Nucleo. già soggetto ad interventi di trasformazione a fini insediativi approvati, attuati o in via di attuazione secondo le previsioni del vigente Piano Particolareggiato (Mecca/Lacava) e successive Varianti approvate, sarà interessato da completamenti e nuovi interventi insediativi.

Per la porzione del Piano Particolareggiato del Lido di cui al comma precedente, ricadente all'interno del sito Rete Natura 2000: Costa Jonica - Foce Agri (IT9220080), si applicano le norme contenute dal “*Piano di Gestione*” dei Siti Natura 2000 dell'arco jonico lucano, approvato con DGR n.904 del 07/07/2015.

Il PPE conferma, in linea generale, le previsioni urbanistiche del Piano Particolareggiato del Lido (Mecca-Lacava), comprese le varianti ad esso apportate negli anni successivi alla sua approvazione, con i relativi dimensionamenti e/o destinazioni d'uso. Piano Particolareggiato allo stato attuato quasi nella sua interezza.

Il PPE interviene su detto PP esclusivamente per la migliore definizione urbanistica e paesaggistica delle aree fiancheggianti l'”*ultimo miglio*” del Viale centrale del Lido, destinato dal PP prevalentemente a Parco Pubblico e/o attrezzature e servizi suppletivi.

Obiettivo della nuova progettazione paesaggistica ed urbanistica del PPE, è triplice:

- rendere compiutamente “urbano” detto “*ultimo miglio*”, in termini di attrezzature e servizi al turismo, facendo compiere un salto di qualità complessivo all'offerta turistica espressa dall'insediamento a mare di Policoro;
- attuare effettivamente il parco lineare previsto ai margini del Viale del Lido dal PP, intersecandolo con le nuove previsioni di attrezzature e servizi, e normandolo secondo i principi della perequazione/compensazione urbanistica;
- migliorare e qualificare la percorribilità complessiva del Viale del Lido, con la previsione di una strada a doppia carreggiata, intervallata da un'ampia fascia verde alberata, con pista ciclabile, arricchita da episodi (chioschi, gazebi, ecc.) di valorizzazione del percorso pedonale e delle aree di sosta.

Per conseguire tale obiettivo sono individuate 3 sottozone così articolate:

- **Sottozona “Aree per attività alberghiere, commerciali e servizi turistici”;**
- **Sottozona “Parco Lineare”;**
- **Sottozona “Aree sportive e per il tempo libero”**

Per le stesse finalità, e per aggiornare alcune previsioni desuete del PP, si prevede inoltre di adeguare e modificare le previsioni del Piano Mecca/Lacava per i seguenti lotti urbanistici:

- **Colonia marina** (art.17 NTA - Piano Lacava):
consentite destinazioni ricettive turistiche non solo per l’infanzia, fermi restando i parametri urbanistici di utilizzabilità edilizia, ed il mantenimento delle strutture preesistenti delle Colonie Marine;
- **Edilizia alberghiera sul lotto tra Via Lido e Via Pirro:**
A fronte delle cospicue previsioni di edilizia alberghiera che il PPE introduce su Viale Lido, e per contenere il numero di piani previsti dal PP, per il lotto in oggetto è consentito il cambio di destinazione d’uso da attrezzatura alberghiera di 2° tipo (art.11), a residenziale, secondo i parametri urbanistici e di utilizzabilità edilizia previsti all’art. 7 del citato PP.

1. Sottozona “Aree per attività alberghiere, commerciali e servizi turistici”

Per conseguire l’obiettivo predetto l’area viene suddivisa in n.7 Unità Minime d’intervento (UMI), costituenti “Comparti” ai sensi dell’art.23 della L.n.1150/42; la Tav. 4.3 del PPE, e le schede-progetto, definiscono le superfici territoriali di ciascuna UMI, e l’articolazione delle volumetrie massime ivi realizzabili.

L’attuazione delle previsioni edificatorie in tali UMI è subordinata alla stipula di una convenzione con l’Amministrazione Comunale che preveda le modalità d’intervento, i vincoli di destinazione, gli oneri a carico dell’imprenditore, le infrastrutture viarie al servizio dei lotti e delle zone prossime.

L’attuazione degli interventi previsti per ciascuna UMI, avverrà nel rispetto delle seguenti norme urbanistiche:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale (If_t) = 0,70 mc/mq (come da PTPM – Ambito 7/Policoro);
- b) Destinazioni d’uso della superficie territoriale di comparto: 50% verde pubblico attrezzato; 50% superfici coperte ed aree di pertinenza delle volumetrie realizzabili;
- c) Destinazione d’uso delle aree di pertinenza delle volumetrie realizzabili: verde e parcheggi privati di uso pubblico, servizi alle attività commerciali e turistico-ricettive;
- d) Destinazioni d’uso delle volumetrie realizzabili: commerciale e servizi turistici (30% minimo) - turistico/alberghiera (70% massimo).

Le aree afferenti la destinazione d’uso a verde pubblico attrezzato (*Parco Lineare*), e quelle da destinarsi alla realizzazione del nuovo Viale del Lido (*Ultimo Miglio*, nella sezione prevista nella Scheda Progetto n.6 del PPE), saranno cedute gratuitamente all’Amministrazione Comunale, prima dell’inizio dei lavori di trasformazione urbanistica/edilizia del comparto.

Per ciascun comparto è consentito realizzare i fabbricati previsti dal planivolumetrico (Tav. n.4.3 del PPE), secondo le seguenti tipologie edilizie:

- a) **Edilizia a blocco** (alberghi/residences):
 - Superficie coperta massima come da sagome planimetriche, di cui alla Tav. n.4.3, che individua i massimi ingombri degli edifici, nel rispetto comunque degli allineamenti stradali individuati;
 - Numero dei piani: max 6, compreso piano terra;

- Altezza massima: ml. 20,00
- Distacchi minimi dalla strada: come da planimetria esecutiva del PPE (Tav. n.4.3);
- Indice di piantumazione (IP) = 200 alberi per ettaro di superficie fondiaria;
- Indice di permeabilità fondiaria (IPf) = 60% della superficie del lotto;

b) Edilizia in linea (piastre commerciali e di servizi):

- Superficie coperta massima come da sagome planimetriche di cui alla Tav. n.4.3, che individua i massimi ingombri degli edifici, nel rispetto comunque degli allineamenti stradali individuati;
- Numero dei piani: 2, compreso piano terra;
- Altezza massima: ml. 8,00
- Distacchi minimi dalla strada: come da planimetria esecutiva del PPE (Tav. n.4.3);
- Indice di piantumazione (IP) = 200 alberi per ettaro di superficie fondiaria;
- Indice di permeabilità fondiaria (IPf) = 60% della superficie del lotto;

Le previsioni edilizie del planivolumetrico (Tav. n.4.3) sono obbligatorie; le sagome ivi riportate costituiscono sagome di “massimo ingombro” dei fabbricati, inderogabili nella progettazione esecutiva, secondo gli indirizzi progettuali contenuti nella “Schede Attuative” allegate al PPE.

In tutte le UMI, in caso di demolizione di edilizia legittima preesistente, incongrua rispetto al nuovo disegno di sistemazione urbana, sarà consentito sommare alla volumetria prevista nell’UMI, quella scaturente dalla demolizione.

Nell’attuazione dei comparti andranno infine rispettate le seguenti prescrizioni urbanistiche:

a. Organizzazione delle pertinenze esterne:

- i. Le pertinenze esterne saranno di uso pubblico, ed integrate con gli spazi pubblici (piazze, parcheggi, verde pubblico ed attrezzato, ecc.);
- ii. Le pertinenze esterne saranno pavimentate per non oltre il 50% della loro superficie, alberate e arredate con aiuole; potranno essere realizzati pergolati e pedane, ma solo a servizio di eventuali esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) collocati nella piastra commerciale;

b. Parcheggi ed autorimesse:

- i. le autorimesse, dimensionate secondo lo standard minimo di 1mq/10mc, oltre alle superfici (parcheggi pertinenziali) scaturenti dalle destinazioni d’uso commerciali/produttive ivi previste, saranno realizzate al piano di calpestio all’interno del lotto, e saranno circondati da alberature, e pavimentati con blocchetti in cls autobloccanti e filtranti, e rinverditi;

c. E’ prescritto il progetto unitario di massima per ciascuna UMI:

- i. il “progetto unitario” è costituito da un progetto architettonico (scala 1:200), definente:
 1. piante e schemi di distribuzione interna del fabbricato;
 2. prospetti, sezioni, altezze ed articolazione volumetrica del fabbricato;
 3. quote, profili e rapporti tra fabbricato e spazi esterni pubblici adiacenti;

- ii. approvato il progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari dei lotti dell’UMI, verranno rilasciati i Permessi di Costruire sui progetti esecutivi presentati per ciascun lotto dell’UMI;

d. Prima dell’attuazione delle previsioni delle UMI, l’Amministrazione Comunale redigerà un progetto generale di massima dell’intero “ultimo miglio” del Viale del Lido, contenente il dettaglio delle previsioni del planivolumetrico del PPE (tav.n.....), con l’individuazione di:

- i. sviluppo morfologico degli spazi pubblici (carrabili, ciclabili, pedonali, a verde previsti dal Viale) in rapporto alle UMI adiacenti, e delle aree private eventualmente da cedere, per la realizzazione del Viale, in fase di attuazione delle UMI;
- ii. soluzioni di attacco a terra, e materiali da utilizzare nella definizione di spazi pubblici e privati, nell'intero sviluppo dell'“ultimo miglio” al fine di armonizzare la realizzazione degli stessi.
- e. compensazione planovolumetrica su aree di proprietà comunale tra i comparti “4” e “5”:
onde consentire l'attuazione delle previsioni planovolumetriche di cui alla Tav. n.4.3 del PPE, l'Amministrazione Comunale collocherà un fabbricato a blocco (albergo-residence) di sua competenza, scaturente dall'applicazione dell'IFt dell'UMI “5”, all'interno dell'UMI “4” (blocco “A.6”).

2. Sottozona “Parco Lineare”

IL PPE individua un'area centrale, collocata tra l'edificato del Piano Particolareggiato, ed il fronte delle strutture alberghiere previste lungo il Viale Lido (“ultimo miglio”), in cui è prevista la realizzazione di un parco pubblico a sviluppo lineare

Il Parco avrà funzioni di filtro tra le aree residenziali esistenti, e quelle dei futuri alberghi, e consentirà contemporaneamente di dotare l'insediamento esistente di un'area verde fruibile, costituente anche gradevole cornice di verde alle strutture alberghiere ivi previste.

Oltre le aree già di proprietà comunale, il Parco occuperà tutte le aree private cedute all'Amministrazione Comunale in cambio dell'edificabilità a fini alberghieri e/o commerciali.

Il Parco sarà dotato di piste pedonali e ciclabili, attrezzature per lo sport e lo svago all'aria aperta, aree ombreggiate e discreta illuminazione.

Il Planovolumetrico (Tav. n.4.3) individua gli accessi al Parco dal Viale Lido; tutta l'area sarà delimitata da recinzione discreta e sarà dotata di impianto di innaffiamento.

Ne Parco Lineare non sarà consentita la costruzione di alcun manufatto edilizio.

3. Sottozona “Aree sportive e per il tempo libero”

La zona classificata “*vs*” nel PPE, è destinata a verde pubblico attrezzato, all'interno del quale è consentita la realizzazione di campi-gioco (calcio, calcetto, basket, bocce, tennis, piscina, ecc.) per lo sport attivo a scala di quartiere, e per il tempo libero, con esclusione di qualsiasi altro tipo di destinazione.

Gli impianti sportivi possono essere coperti o scoperti, con una superficie coperta destinata agli impianti ed alle strutture complementari, non superiore al 50% dell'area.

Le strutture complementari saranno limitate ai servizi necessari al funzionamento delle strutture sportive (reception, spogliatoi, uffici, sale mediche, caffetteria, depositi ed impianti tecnologici), con esclusione delle abitazioni, fatta salva l'alloggio del custode (SUL = 100 mq. max) per gli impianti di grande dimensione.

Le sistemazioni a verde dovranno prevedere:

- a. indice di piantumazione: **100 alberi per ettaro**;
- b. indice di permeabilità fondiario: **70%..**

Le attrezzature in oggetto potranno essere realizzate e gestite dai privati, a condizione che venga stipulata una convenzione prevedente modalità e tempi di realizzazione e gestione dell'area e delle attrezzature da parte del soggetto privato, con clausola di trasferimento al patrimonio comunale delle attrezzature (dopo un congruo periodo di ammortamento degli investimenti effettuati), alla scadenza della stessa.

ART. 13

NUCLEO EX-ZUCCHERIFICIO

Il PPE individua un ampio Comparto di riqualificazione paesaggistico/ambientale ed urbanistica, nell'area afferente l'ex-Zuccherificio Eridania, collocato a margine Nord dell'Ambito paesaggistico di Policoro.

Il Comparto è delimitato a N-O dalla SS.n.106 Jonica; a S-E dalla tratta ferroviaria RFI Taranto-Sibari (e relativa Stazione di Policoro); dal Viale del Lido a S; dal limite settentrionale dell'Ambito paesaggistico a Nord.

Obiettivo del PPE è quello di ridefinire la destinazione urbanistica dell'area, avendo cura di armonizzare le esigenze di risanamento ambientale e riqualificazione paesaggistica, a quelle della valorizzazione del sito esistente ed a quelle di riqualificazione urbanistico-funzionale dell'area nel suo complesso, di grande valenza strategica in riferimento anche all'area vasta regionale ed interregionale.

Tale obiettivo si traduce, in linea generale, nelle seguenti scelte di pianificazione urbanistica e paesaggistica:

- *Valorizzazione dei due capannoni più significativi dell'opificio* e da destinarsi a funzioni complesse pubblico/private (innovazione, marketing, servizi, ecc.), nei settori caratterizzanti di cultura e turismo;
- *Riqualificazione ambientale, paesaggistica ed urbanistica* delle aree di pertinenza dell'ex opificio industriale, da destinarsi:
 - in parte alla collocazione di edilizia residenziale e/o artigianale/commerciale a disposizione per l'applicazione delle procedure di perequazione/compensazione urbanistica necessarie per rendere disponibili i capannoni precedenti, alle nuove funzioni di cui al punto precedente (**settori "Rn" e "D.10.2"**);
 - in parte alla realizzazione di ampi spazi per parcheggi, piazze, e parco (orti urbani), necessari per dare una configurazione di grande qualità paesaggistica/ambientale all'intero comparto risanato.
- *Riqualificazione e potenziamento della stazione ferroviaria* quale nodo di accessibilità a Policoro ed alla fascia costiera jonica.

A tal fine sono state individuate le seguenti sottozone: (**Ap – Rn – Re – D10 – F12**)

1. SOTTOZONA DELL'OPIFICIO ORIGINARIO - "Ap"

E' costituita dal *complesso dei capannoni industriali dell'ex-zuccherificio, ed aree di pertinenza relative*, considerate nel loro regime proprietario e catastale attuale; sottozona suddivisa in **5 settori**:

- **Settori "Ap.1/a" – "Ap.1/b"**: *capannoni non più utilizzati e/o allo stato di rudere industriale*;
- **Settore "Ap.2"**: *capannoni allo stato utilizzati per altre attività produttive, regolarmente assentite e/o condonate*;

- **Settore “Ap.v”**: Aree di pertinenza dell'ex-zuccherificio (piazzi, aree per vasche, depositi, servizi ecc.), allo stato libere da strutture industriali in elevato.

2. **SOTTOZONA AREE RESIDENZIALI DI COMPENSAZIONE – “Rn”**

- **“Rn”**: area incolta collocata a nord dell'opificio,

3. **SOTTOZONA “AREE RESIDENZIALI” – “Re”**

E' costituita dalle Aree residenziali adiacenti all'impianto produttivo, distinte in due settori:

- a. **“Re.1”**: area collocata a nord dell'opificio, in origine destinata a *residenza degli addetti all'impianto*;
- b. **“Re.2”**: area collocata a margine del Viale Lido, occupata da *edilizia residenziale isolata*, realizzata negli ultimi anni, dopo la chiusura dell'opificio; quest'area include anche la struttura degradata dell'ex-Albergo Jonich, in origine foresteria dell'opificio;

4. **SOTTOZONA AREE PRODUTTIVE “D.10”**

- **“D.10”**: Aree a destinazione mista produttivo-commerciale, in parte all'uopo già utilizzate, ed in parte caratterizzate da suoli agricoli abbandonati e degradati; aree distinte in due settori:
 - **Settore “D.10.1”**: Area già utilizzata da capannoni e piazzali a destinazione produttivo-commerciale;
 - **Settore “D.10.2”**: Suoli agricoli abbandonati compresi tra l'area precedente ed il limite settentrionale dell'Ambito paesaggistico.

5. **SOTTOZONA STAZIONE FERROVIARIA – “F.12”**

E' costituita dalle Aree afferenti la Stazione Ferroviaria RFI.

L'attuazione urbanistica delle Sottoszone, e Settori avverrà applicando i principi e le tecniche della “perequazione-compensazione urbanistica”, attraverso Piani Attuativi – Progetti Unitari di Riqualificazione convenzionati (PRU) – Interventi diretti.

1. **SOTTOZONA “Ap”**

La sottozona “Ap” è suddivisa nei seguenti settori:

- **Settori “Ap.1/a” + “Ap.1/b”** = Capannoni dell'ex-Zuccherificio da tempo *fatiscenti e dismessi*, non utilizzati e/o parzialmente utilizzati dagli attuali proprietari, con relative pertinenze, anche tecnologiche. Capannoni che la “*scheda-progetto*” allegata al PPE prevede siano riqualificati, con destinazione ad attività di ricerca, formazione, innovazione nei settori specifici di vocazionalità territoriale (agricoltura, cultura, ricerca, turismo, tempo libero).

- **Settore “Ap.2”** = Capannoni dell’ex-Zuccherificio allo stato legittimamente utilizzati per destinazioni produttive, commerciali e di servizio (e che tali destinazioni potranno conservare), per i quali la “*scheda progetto*” del PPE prevede interventi di riqualificazione.
- **Settore “Ap.v”** = Aree scoperte non coltivate, costituenti in parte pertinenze (anche tecnologiche) dell’ex-Zuccherificio, ed allo stato precariamente utilizzate; Aree che la “*scheda progetto*” del PPE destina a verde pubblico e/o attrezzato.

2. **SOTTOZONA “Rn”**

Aree analoghe alle “Ap.v”, ma che la “*scheda progetto*” del PPE destina a *comparto residenziale a disposizione per l’applicazione delle procedure di perequazione/compensazione*.

3. **SOTTOZONA “D.10”**

suddivisa nei seguenti *settori*:

- a. **Settore “D.10.1”** = Area per insediamenti produttivi esistente, che la “*scheda progetto*” del PPE conferma.
- b. **Settore “D.10.2”** = Terreni incolti, di proprietà comunale, contigui alla precedente ed alle aree di pertinenza dell’ex-Zuccherificio, che la “*scheda progetto*” del PPE destina a nuovo insediamento di attività produttive, commerciali e di servizio.

In linea generale, le previsioni urbanistiche della “scheda progetto” allegata al PPE, seguiranno il seguente iter operativo di attuazione:

- I proprietari dei capannoni dell’ex-zuccherificio allo stato fatiscenti e dismessi, non utilizzati e/o parzialmente utilizzati (“Ap.1/a” – “Ap.1/b”), potranno:
 - a. *Proporre* al Comune un **PRU/Progetto di Riqualificazione Unitaria** dei capannoni dismessi, da destinarsi ad *attività di ricerca, formazione, innovazione nei settori specifici di vocazionalità territoriale (agricoltura, cultura, ricerca, turismo, tempo libero)*.
 - b. *In alternativa, optare* per l’assegnazione di un lotto edificabile, a fronte della cessione al Comune del capannone stesso, che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda (SUL)¹ pari all’area di sedime del capannone, con destinazione residenziale o, in alternativa, produttivo-commerciale, nei settori della sottozona specificatamente previsti (“Rn” e/o “D.10.2”);
- I proprietari dei capannoni dell’ex-zuccherificio allo stato legittimamente utilizzati (“Ap.2”), a fronte della cessione al Comune del capannone, potranno optare per l’assegnazione di una SUL (residenziale e/o produttiva/commerciale) nei settori della sottozona specificatamente previsti (“Rn” e/o “D.10.2”), in misura pari a quella del capannone ceduto, *incrementata del 30%*;

- I proprietari delle aree di pertinenza dei capannoni “Ap.1/a-b” – “Ap.2”, e delle aree di cui ai settori “Ap.v”, “Rn”, a fronte della cessione al Comune delle aree stesse, potranno optare per l’assegnazione di una SUL (residenziale e/o produttiva/commerciale) pari a 0,1 mq/mq di superficie ceduta, da realizzare nei settori del comparto specificatamente previsti (“Rn” e/o “D.10.2”).

Al fine di consentire l’esercizio delle opzioni precedenti, nel rispetto delle prescrizioni planivolumetriche e di riqualificazione della “*scheda progetto*” del PPE, l’attuazione urbanistica delle sottozone “Ap” - Rn” – “D.10” si realizzerà con la redazione dei seguenti strumenti urbanistici esecutivi:

a. PdL d’iniziativa pubblica.

PdL esteso all’intero comparto costituito dalle **sottozone “Ap” ed “Rn”**, il cui planivolumetrico rispetterà la scheda-progetto al legata al presente PPE, *destinato alla realizzazione di nuova edilizia residenziale*, necessaria per l’attuazione delle cessioni e/o compensazioni determinate dalla riqualificazione urbanistica dell’intera **sottozona “Ap”**.

Nella redazione del **PdL** si terrà conto delle *opzioni* esercitate dai proprietari di aree e capannoni dei **settori “Ap.1/a”, “Ap.1/b”, “Ap.2” ed “Ap.v”** della **sottozona “Ap”**, onde armonizzarle al planivolumetrico della “*scheda progetto*” di PPE, fino alla concorrenza della SUL ivi prevista.

Nel caso di SUL inoptate (a completa definizione del PRU per il settore “**Ap.1/a” + “Ap.1/b” + “Ap.2” + “Ap.v”**), i lotti afferenti dette SUL saranno ceduti gratuitamente all’Amministrazione, la quale potrà utilizzarli esclusivamente per la realizzazione di “*housing sociale*” da parte dei soggetti legittimati dalle vigenti leggi, quale standard di Edilizia Sociale di cui all’art.1-c.258-L.n.244/07.

Il rilascio dei *Permessi di Costruire*, secondo le previsioni del *PdL attuativo* del **settore “Rn”**, è subordinato all’effettiva cessione, mediante *Atto Convenzionale*, registrato e trascritto, delle aree per:

- compensazioni tra privati all’interno del settore;
- aree e fabbricati da cedere per le compensazioni;
- standards ed urbanizzazioni.

Il **settore “Rn”** è assimilato a zona “C”, ai sensi del D.M.1444/68, ed è soggetto, in linea generale, a Regime di Nuovo Impianto, come definito all’art. 8 delle NTA del RU.

La **Tav.n. 4.4 del PPE** individua l’articolazione planivolumetrica dell’edificato di **PdL**, definita sulla base dei seguenti indirizzi progettuali:

- integrazione con le preesistenti residenze del settore “**Re**”, delle quali si replica la serialità a blocchi, orientati secondo l’asse eliotermico;
- creazione di ampie corti destinate al verde di prossimità;
- utilizzo di schemi di architettura razionalista, articolati per consentire la realizzazione di edifici ad alto risparmio energetico (bioedilizia ai sensi dell’art.11 - L.R. n.28/2007);
- realizzazione di un ampio parco urbano, con orti urbani, quale elemento di filtro tra il quartiere residenziale ed il nuovo polo di attività terziarie dell’ex-zuccherificio.

¹ La **Superficie Utile Lorda (SUL)** misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno dell’area di sedime dell’edificio, compresi quelli destinati a servizi tecnologici.

Detti indirizzi progettuali costituiscono elemento strategico di riqualificazione morfologico-paesaggistica ed ambientale del Comparto dell'ex-zuccherificio e, come tali, vanno considerati inderogabili. L'attuazione di dette previsioni sarà possibile solo ed esclusivamente per il trasferimento-compensazione delle superfici dell'ex-zuccherificio.

Le tipologie edilizie previste avranno le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta (Sc) = pari a quella individuata dalla Scheda n. 2 allegata al PPE;
- numero dei piani = 4, compreso il piano terra o rialzato;
- altezza massima = ml. 13,50;
- tipologie:
 - edifici a blocco, con n.2 alloggi x 4 piani = 8 alloggi per ciascun blocco;
 - edifici in linea, composti da n.2 blocchi affiancati (16 alloggi);
- indice di piantumazione (IP) = 200 alberi per ettaro;
- indice di permeabilità fondiaria (IPf) = 60% della superficie del lotto
- Organizzazione delle corti:
 - le corti interne saranno di uso pubblico, e saranno pavimentate per non oltre il 50 % della loro superficie, alberate e arredate con aiuole; all'interno delle corti potranno essere realizzati giochi per bambini o altre attrezzature a servizio del verde
- Parcheggi ed autorimesse:
 - le autorimesse, dimensionate secondo lo standard minimo di 1mq/10mc, saranno realizzate all'interno del lotto;
 - eventuali posti auto privati potranno essere realizzati all'interno del lotto, ma non nelle corti, e saranno circondati da alberature, e pavimentati con blocchetti in cls autobloccanti e filtranti, e rinverditi;
- E' prescritto il progetto unitario di massima del settore, costituito da un progetto architettonico (scala 1:200), definente:
 - piante e schemi di distribuzione interna del fabbricato;
 - prospetti, sezioni, altezze ed articolazione volumetrica del fabbricato;
 - quote, profili e rapporti tra fabbricato e spazi esterni pubblici adiacenti;

Approvato il progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari dei lotti del settore, verranno rilasciati i *Permessi di Costruire* sui progetti esecutivi presentati per ciascun lotto del settore stesso;

b. PRU (Progetto di Riqualificazione Unitaria) per i settori "Ap.1/a" – Ap.1/b" – "Ap.2" – "Ap.v"

b.1 – PRU unitario d'iniziativa pubblica

L'attuazione urbanistica dei settori "Ap.1/a" + "Ap.1/b" + "Ap.2" + "Ap.v", con relative aree di pertinenza destinate a viabilità, piazze, parcheggi, verde e servizi, sarà definita con *PRU unitario di iniziativa pubblica*, che terrà conto delle "opzioni" esercitate dei proprietari di aree e capannoni afferenti detti settori.

Il PRU verrà redatto sulla base di *procedimento di evidenza pubblica*, anche a livello internazionale, avente per oggetto il *mix di funzioni* da assegnare al settore, il *progetto architettonico* di riqualificazione degli edifici preesistenti e di valorizzazione del sito, oltre agli *aspetti gestionali* della struttura riqualificata.

b.2 – PRU unitario d’iniziativa privata

E' comunque consentito ai proprietari (anche riuniti in Consorzio) dei capannoni dell'ex-Zuccherificio insistenti nei settori "Ap.1/a", "Ap.1/b" ed "Ap.2", che non abbiano esercitato l'opzione di cui innanzi, di *procedere autonomamente* alla definizione di **PRU unitario relativo a ciascuno dei tre settori, con estensione limitata ai capannoni originari e relative pertinenze**, nel rispetto della "scheda-progetto" del PPE. In questo caso, se l'iniziativa è condotta da parte di *unico soggetto attuatore*, fa luogo del PRU il **Progetto Unitario** del settore stesso.

La riqualificazione dei capannoni da destinare *ad attività di ricerca, formazione, innovazione nei settori specifici di vocazionalità territoriale (agricoltura, cultura, ricerca, turismo, tempo libero)*, potrà prevedere anche interventi di *ristrutturazione edilizia*, ma nel rispetto della conservazione della memoria storica del sito, con il mantenimento dell'impianto planimetrico ad "L" esistente e degli ingombri volumetrici esistenti. Sarà tuttavia consentita, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, la demolizione di manufatti non appartenenti ai capannoni originari dell'ex-Zuccherificio, ed il loro organico reinserimento volumetrico nell'involucro originario, con scostamenti non superiori ad 1/3 della profondità del capannone originario.

Il PRU, o il **Progetto Unitario d'iniziativa privata** dovrà essere corredato da Atto Convenzionale disciplinante oneri ed impegni reciproci tra Amministrazione Comunale e soggetti proponenti; se conforme alle prescrizioni della scheda-progetto del PPE, sarà oggetto di approvazione con *Delibera di Giunta Comunale*.

b.3 - INTERVENTI DIRETTI

I proprietari del capannone dell'ex-Zuccherificio ricadente nei Settori "Ap.1/a" - "Ap.1/b" - "Ap.2", che non abbiano esercitato l'opzione di cui ai punti precedenti, e non intendano procedere con la redazione del **PRU unitario esteso all'intero settore**, possono realizzare *interventi "diretti"* limitatamente alle "manutenzioni ordinarie e/o straordinarie".

Ogni altra modalità d'intervento è subordinata alla redazione del *PRU unitario esteso all'intero settore*,

c. PIP - Piano insediamenti produttivi

La **Sottozona "D.10"** costituisce un'Area a destinazione mista produttivo-commerciale, in parte all'uopo già utilizzata, ed in parte caratterizzata da suoli agricoli abbandonati e degradati; area distinta in **due Settori**:

- **Settore "D.10.1"**: Area già utilizzata da capannoni e piazzali a destinazione produttivo-commerciale; settore assimilato a zona "D" satura, ai sensi del D.M.1444/68, ed è soggetta, in linea generale, a Regime di Trasformazione, come definito all'art. 8 delle NTA del RU
- **Settore "D.10.2"**: Suoli agricoli abbandonati compresi tra l'area precedente ed il limite settentrionale dell'Ambito paesaggistico; settore assimilato a zona "D", ai sensi del D.M.1444/68, ed è soggetta, in linea generale, a Regime di Nuovo Impianto, come definito all'art. 8 delle NTA del RU.

L'utilizzazione edilizia del **Settore "D.10.2"** è subordinata alla redazione ed approvazione di **Piano Attuativo per Insediamenti Produttivi (PIP)**, il cui planivolumetrico rispetterà la "scheda-progetto" allegata al presente **PPE**.

Il **PIP** è destinato alla realizzazione di *nuova edilizia commerciale/produttiva, necessaria per l'attuazione dalle cessioni e/o compensazioni determinate dalla riqualificazione urbanistica della sottozona "Ap"*.

Nella redazione del **PIP** (*ricadente interamente su area pubblica*), si terrà conto delle *opzioni* esercitate dai *proprietari di aree e capannoni* dei settori "**Ap.1/a-b**", "**Ap.2**" ed "**Ap.3**" della sottozona "**Ap**", onde armonizzarle al planivolumetrico di **PPE**, fino alla concorrenza della SUL ivi prevista.

Nel caso di SUL inoptate, a completa definizione del PRU per il settore "**Ap.1/a-b**" + "**Ap.2**" + "**Ap.3**", l'Amministrazione potrà procedere all'assegnazione delle SUL residue con procedura di evidenza pubblica.

Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti, di tipo produttivo e commerciale, (*laboratori, abitazioni, uffici, zone di vendita e di stoccaggio, ecc.*), e di servizio (*ristorazione, intrattenimento, ecc.*) aventi le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta (Sc) = pari a quella individuata dalla Scheda n.3 allegata al PPE;
- altezza massima = ml. 6,00 in gronda;
- piani fuori terra: max 1 più eventuali soppalchi nel piano terra;
- aree pubbliche da destinare ad urbanizzazioni: come da DM 1444;
- parcheggi: minimo 10% del lotto;

E' consentito in ogni lotto l'insediamento di residenze nella misura massima di mq. 120 di superficie utile netta.

E' consentito, per motivate necessità tecnologiche di impianti, superare l'altezza massima prevista.

Per ogni intervento edilizio è prescritta la specificazione dei sistemi di recinzione, di accesso, di sistemazione "esterna", compreso l'obbligo delle specifiche relative alla piantumazione (un albero ogni 100 mq. di superficie coperta).

4. **SOTTOZONA "Re"**:

Aree residenziali adiacenti all'impianto produttivo, distinte in **due settori**:

- **Settore "Re.1"**: area collocata a nord dell'opificio, in origine destinata a residenza degli addetti all'impianto;
- **Settore "Re.2"**: area collocata a margine del Viale Lido, occupate da edilizia residenziale isolata, realizzata negli ultimi anni, dopo la chiusura dell'opificio; quest'area include anche la struttura degradata dell'ex-Albergo Jonich, in origine foresteria dell'opificio.

Le zone "**Re.1**" ed "**Re.2**" sono assimilate a zone "B" sature, ai sensi del D.M.1444/68, e sono soggette, in linea generale, a Regime di Trasformazione, come definito all'art. 8 delle NTA del RU, fatti salvi i volumi aggiunti nel lotto di pertinenza destinati a garages, in quanto assimilabili a standard residenziale.

In particolare, per il fabbricato "**Fe**" (ex Albergo Jonich), sono consentiti interventi di *risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia quale foresteria annessa alle attività della sottozona "Ap"*.

Nel caso di intervento di recupero del manufatto preesistente, testimonianza della originaria architettura di servizi all'industria, sarà consentita una premialità volumetrica pari al 30% della volumetria originaria, con esclusione delle superfetazioni aggiunte, che andranno contestualmente demolite.

5. SOTTOZONA “F.12”:

La sottozona “F.12” perimetra le aree afferenti la **Stazione Ferroviaria RFI**, *in attuazione delle previsioni di cui all'art. 71 delle NTA del RU*.

L'attuazione delle previsioni di riqualificazione e potenziamento infrastrutturale e di servizi della sottozona saranno disciplinate mediante **Piano Attuativo e/o progetto unitario**, sottoscritto da RFI, Amministrazione Comunale e/o privati proprietari inclusi nel sub-comparto.

Il **Piano o Progetto Unitario** si conformerà al planivolumetrico di cui alla “*scheda progetto*” allegata al PPE.

Dovrà essere previsto il *potenziamento del terminal ferroviario*, attraverso la realizzazione di opere complementari (infrastrutture di supporto finalizzate al traffico, al turismo ed alla intermodalità), in stretto collegamento relazionale con l'adiacente complesso dismesso dell'ex-zuccherificio, *quale terminale territoriale della rete delle attività di ricerca, innovazione, promozione, e trading dei settori culturale e turistico del territorio metapontino*.

ART. 14

VIABILITA', TRACCIATI STRADALI ED ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

Il P.P.E. assegna agli spazi pubblici della viabilità e della sosta (veicolare e pedonale) un ruolo strategico nella definizione qualitativa e paesaggistica dell'Ambito.

A tal fine la rete della viabilità viene così classificata:

- “**VD**”: Viale Direttore del Lido (collegamento tra la città di Policoro ed il suo quartiere turistico-balneare: “Lido”) a sua volta suddiviso in 2 segmenti:
 - “**VD.1**”: Viale compreso tra la SS. Jonica (sottopasso veicolare + sovrappasso “ecologico” pedonale/ciclabile) e l'intersezione di Via Trieste/Via Fiume;
 - “**VD.2**”: Viale compreso tra l'intersezione precedente e quella con Via Pirro/Via Dazimo, denominato “*Ultimo Miglio*”;
 - “**VD.3**”: Viale compreso tra l'intersezione precedente e la duna attrezzata (lungomare);
- “**VB**”: Strade nel bosco:
 - “**VB.1**”: Via Pirro/Via Dazimo;
 - “**VB.2**”: Via Archia/Via Zeusi, Via Aristarco, Via Alessandro il Molosso;
- “**V.1**”: secondo Viale di collegamento della città (svincolo Policoro sud) al “Lido” (Viale Oberdan);
- “**V.2**”: Via Trieste/Via Fiume: strada di margine tra il quartiere del Lido ed il territorio agricolo;
- “**V.3**”: strade della Riforma Fondiaria a servizio del territorio agricolo: Via del Lido, Via Metaponto, Via Bruno, Via Gorizia, Via Trento

Per ciascuna delle tipologie stradali sopra individuate, il PPE prevede compiutamente sezione ed arredo stradali (Tav.n. 4.2 e schede-progetto relative) da rispettare nelle progettazioni esecutive.

Le sezioni ed i tracciati stradali riportati nella tavola di PPE hanno, in linea generale, valore prescrittivo: le progettazioni esecutive dovranno solamente dettagliare, a scala adeguata, le modalità di realizzazione dei corpi stradali, con piccoli adattamenti in relazione alle caratteristiche (anche in termini di preesistenze) dei luoghi attraversati.

Per la viabilità esistente sono previste le opere di manutenzione e di ampliamento secondo le indicazioni di Piano, opere di arredo a verde (con piantumazione di alberi lungo i marciapiedi e cespugli lungo gli spartitraffico), arredo urbano, adeguamento funzionale per il superamento delle barriere architettoniche tramite un apposito programma di intervento sulla segnaletica stradale e turistica: è fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

Per la nuova viabilità e gli ampliamenti, si prevede la cessione gratuita al Comune da parte dei frontisti delle aree in proprietà.

Nella Tav. n.4.2 del PPE, sono indicate le strade che dovranno essere alberate: le alberature stradali saranno realizzate come definite agli artt. seguenti.

Nella Tav. n.4.2 del PPE sono indicate le piste ciclabili che andranno realizzate contemporaneamente all'attuazione e/o ammodernamento della rete carrabile.

ART. 15

NORMATIVA DEL VERDE

Il PPE assegna al “sistema del verde” un ruolo strategico nella definizione qualitativa e paesaggistica dell'Ambito.

A tal fine il “sistema del verde” viene così classificato:

Sigla “A”

ZONA:	Bosco di protezione (Riserva Naturale Forestale – D.M. 29/03/'72).
TIPOLOGIA:	Bosco ad alto fusto.
SPECIE PREVISTE:	Leccio, Roverella, Lauro, Pino Domestico, Carrubo, Orniello, Pioppo Bianco, Ontano Nap., Acacia Sal., Casuarina Ten.
PRESCRIZIONI:	Bosco costituito da impianto di Pino d'Aleppo, Eucalipti, Acacia Saligna, in parte degradato. Si prescrivono cure colturali quali risarcimenti e controllo delle fitopatie presenti. Per i risarcimenti occorre introdurre le specie in elenco.
LOCALIZZAZIONE:	Vedi Tav. n.4.2

Sigla “B”

ZONA:	Territorio agricolo della Riforma Fondiaria.
TIPOLOGIA:	Impianti erbacei e/o arbustivi.
SPECIE PREVISTE:	Eduli, Officinali, Prato Polifita.

PRESCRIZIONI: Agricoltura biologica: l'uso del suolo sarà disciplinato dalle seguenti norme: il suolo va protetto da erosioni e ristagni e saranno possibili sbancamenti per profondità non maggiore di 40 cm. Il diserbo non sarà effettuato con erbicidi chimici ed il controllo delle malerbe sarà effettuato con metodi colturali (lavorazioni, rotazioni, pacciamature, inerbimento controllato, ecc.). Le concimazioni devono essere per lo più organiche, facendo attenzione all'assenza dei residui tossici (metalli pesanti e antibiotici). Serre, tunnels o cassoni sono ammessi a condizione che non vi sia impianto di condizionamento d'aria e che la copertura non sia in p.v.c.

LOCALIZZAZIONE: Vedi Tav. n.4.2

Sigla "C"

ZONA: Dunale, vegetazionale xerofila-alofita o alototterante.

TIPOLOGIA: Due tipologie con diversi caratteri morfo-vegetazionale.

1° tipo: arenile largo e prima linea di duna a distanza > di ml 40 dalla battigia;

2° tipo: arenile stretto e prima linea di duna a distanza < di ml 20.

Per entrambe le tipologie, verrà applicata una metodologia di intervento per ottenere la stabilizzazione meccanica delle dune e pedisequo restauro vegetazionale nella zona retrodunale.

INTERVENTI:

I°: Creazione di un sistema di siepi morte (fasciname) alto circa ml 1,80, sostenuto da paline di castagno distanziate ogni ml 1,20 e collegate con filo di ferro zincato a doppio bagno.

Tali siepi saranno collocate sopravento appena sotto il crinale della duna.

II°

1.

Messa a dimora sulla parte sopravento della duna delle sottoindicate essenze vegetali cespugliose o repenti, onde ottenere la stabilizzazione della dinamica della duna: *Ammophila Arenaria*, *Agropyrum Juncem*, *Medicago Marina*, *Silene Colorata*, *Eryngium Maritimum*, *oenothera Biennis*, *Solidago Litoralis*, *Mesembrianthemum Acinaciforme*, *Gazania Splendens*.

2.

Messa a dimora sulla parte sottovento della duna delle sottoindicate essenze vegetali, cespugliose, alberi a media statura, onde ottenere l'insediamento di una copertura vegetale pioniera le cui dinamiche vegetazionali porteranno successivamente alla formazione di un popolamento vegetale "climax": *Tamarix sp.*, *Myoporus sp.*, *Pittosporum*, *Agave*, *Rosmarinus*, *Euonimus sp.*, *Atriplex Halimus*, *Opuntia Ficus Indica*, (Labiata e Cactacee), *Juniperus Oxycedrus sp.*, *Macrocarpa*, *Spartium Juncem*, *Eleagnus*.

3.

Messa a dimora, nella zona retrodunale di un reticolo impiantato ad una distanza di ml 15,00 dal cordone dunale.

Le maglie del reticolo avranno forma quadrangolare con lati disposti perpendicolarmente al vento dominante (Libeccio), con distanza interfila variabile da ml 4,00 x 4,00 nella fascia più prossima alla duna, fino alla distanza di ml 6,00 x 6,00 nella fascia a contatto con il bosco di protezione.

Le essenze da impiegare sono:

3.1. Nella zona prossima alla duna:

Pittosporum, Tamarix, Spartium Juncem, Eleagnus, Acacia Saligna, A. Cyanophilla.

3.2. Nella zona prossima alla fascia boscata:

Melia Azederach, Ceratonia Siliqua, Cupressus Macrocarpa, Arbutus Unedo, Laurus Nobilis, Pinus Pinea, P. Halepensis, Quercus Ilex, Q. Pedunculata, Carpinus Betulus.

III°

Restauro vegetazionale nelle zone degradate retrodunali, tramite rinfoltimento e nuovo impianto di essenze vegetali di cui all'elenco precedente. Interventi fitosanitari, limitatamente alle essenze deperienti o morte o dal futuro incerto.

IV°

Interventi nella fascia boscata.

Interventi fitosanitari, sgombero ed abbruciamento del materiale di risulta da detti interventi, rinfoltimenti nelle chiarie presenti ed in quelle create dagli interventi fitosanitari con latifoglie tipiche della macchia mediterranea, onde ottenere la formazione di un "bosco misto" necessario per diminuire la virulenza degli attacchi della processionaria del pino.

A questa metodologia comune per entrambe le tipologie di duna presenti, dovrà attuarsi per la duna tipo II° altri interventi per favorire il modellamento più idoneo della duna stessa.

Essi potranno effettuarsi tramite:

- il modellamento del ciglione in modo da rendere la inclinazione della duna più prossima all'angolo di riposo naturale della sabbia;
- il ripascimento artificiale in modo da arretrare la linea di battaglia verso il mare di almeno ml 30,00.

Contestualmente a tali interventi sarà istituita in collaborazione con il Corpo Forestale dello Stato una particella sperimentale in zona della larghezza sul fronte mare di ml 80 ove collocare a dimora siepi vive di altre specie come Myoporus Insularis, Mesembrianthemum Acinaciformis, Arundo Donax ed altre specie Rizomatose che si prestano alla formazione del cordone dunoso, al fine di verificare di dette essenze e l'adattabilità alla salsedine e la funzionalità alla stabilizzazione delle dune.

LOCALIZZAZIONE: Vedi Tav. n. 4.2

Sigla “D”

ZONA: Area di pertinenza stradale.

TIPOLOGIA: Impianti in filari, a gruppi o singoli di alberi, arbusti, siepi, prati.

LOCALIZZAZIONE: Vedi Tav. n. 4.2

Sigla “VD – V.1”

ZONA: Viali Direttori.

TIPOLOGIA: Impianto arboreo ed arbustivo a filare doppio sfalsato, a filare singolo, e spartitraffico centrale cespugliato.

SPECIE PREVISTE: Pinus Pinea, P. Halepensis, Nerium Oleander, Ilex Aquifolium, Laurus Nobilis, Salix Alba, Acacia Saligna, Cupressus Sempervirens “Piramidalis”, Eucaliptus Camabulensis, Populus Nigra CV. Italica, Jubaea Spectabilis, Quercus Ilex.

PRESCRIZIONI: Le distanze interfile, intrafile ed alla mezzzeria degli assi viari sono indicati nelle schede-progetto n. 7-8.

Il viale VD2 sarà adornato da alberi di Quercus Ilex per lato strada, posti alla distanza di ml 10,00 ed allevati con chioma a forma libera.

LOCALIZZAZIONE: Vedi Tav. n. 4.2

Sigla “VB”

ZONA: Viabilità all’interno del bosco.

TIPOLOGIA: Impianto arborei ed arbustivi a filare semplice.

SPECIE PREVISTE: Pinus Alepensis, Acacia Saligna, Tamarix Gallica.

Sigla “V.2 – V.3”

ZONA: Viabilità della Riforma Fondiaria nel territorio agricolo.

TIPOLOGIA: Impianto arboreo a filare semplice.

SPECIE PREVISTE: Salix Babylonica, Eucaliptus Camaldulensis, Pinus Pinea.

PRESCRIZIONI: Vedi transect.

Sigla “VF”

ZONA: Viabilità lungo la ferrovia.

TIPOLOGIA: Impianto arboreo a filare semplice per lato sede ferroviaria ove non esistente.

SPECIE PREVISTE: Eucaliptus Rostrata.

PRESCRIZIONI: Distanza intrafila di ml 10,00.

ART. 16**VALIDITA’ DELLE SCHEDE PROGETTO**

Le schede progetto allegate al PPE fanno parte integrante delle NTA del Piano d’Ambito.

I disegni riportati sulle schede-progetto allegate vanno ritenuti “esempi” per gli aspetti architettonici, “vincolanti” per le grandezze.

Piante, prospetti e sezioni, suggeriscono delle possibili soluzioni, non le prescrivono.

Sono vincolanti invece i criteri che presiedono alla collocazione degli edifici nel lotto, alle caratteristiche tipologiche delle strade, nonché gli indici numerici che corredano i disegni stessi.

Ove gli interventi non siano segnalati attraverso le schede-progetto, le sagome riportate sulle tavole di P.P.E. vanno ritenute puramente indicative.

ART. 17

NORME GENERALI

Sono recepiti e fatti salvi nel piano, con riferimento alle caratteristiche tipologiche e planovolumetriche, i fabbricati già realizzati o in via di realizzazione in base a regolari concessioni edilizie rilasciate alla data di adozione del presente strumento urbanistico.