



REGIONE BASILICATA

DIREZIONE GENERALE
DELL'AMBIENTE, DEL TERRITORIO E
DELL'ENERGIA

Ufficio Pianificazione Territoriale
e Paesaggio

Viale Verrastro n. 5, 85100 Potenza (PZ)
Uff. PZ Tel. 0971669043-9049 – Sede Mt Tel. 0835284436
Ufficio.urbanistica@cert.regione.basilicata.it

Matera,

Risp.al foglio: prot. 3189/23AH del 4.02.2022

Allegati:

Al Comune di POLICORO (MT)
protocollo@pec.policoro.gov.it

e.p.c.
Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio- Sede di servizio di Matera
Via D'Addozio - M A T E R A
Mail: sabap-bas.matera@beniculturali.it
Pec: mbac-sabap-bas@mailcert.beniculturali.it

Alla Direzione Generale dell'Ambiente del
Territorio e dell'energia Sede
dg_ambiente.territorio@regione.basilicata.it

OGGETTO: Comune: POLICORO (MT) – Piano Territoriale Paesaggistico del Metapontino – Piano Particolareggiato Esecutivo “Ambito Policoro”. Richiesta parere paesaggistico e urbanistico.

Richiedente: Comune di POLICORO (MT)

Con riferimento all'oggetto il Comune di Policoro con nota acquisita al protocollo della Regione con n. 3189/23AH del 4.02.2022, al fine di acquisire il parere paesaggistico ed urbanistico, ha trasmesso Il Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) denominato “Ambito Policoro” costituito dai seguenti elaborati:
Tav.1 Carta delle Forme Proprietarie del Suolo – Approfondimento della fase conoscitiva (1:5000);
Tav.2 Carta dei Regimi Normativi Attuali e dei Vincoli Territoriali – Approfondimento della fase conoscitiva (1:5000);
Tav.3 Carta dei Caratteri Specifici delle Forme Insediative del Paesaggio – Approfondimento della fase conoscitiva (1:5000);
Tav.4 Carta dei Regimi Normativi di Progetto – Planimetria (1:5000);
Tav. 4.1 Carta delle Rappresentazioni d'insieme dell'Assetto di Progetto – Planivolumetria (1:5000);
Tav. 4.2 Carta della Viabilità e Sistema del Verde (1:5000-1:500-1:20);
Tav. 4.3 Stralci dell'Assetto Planovolumetrico dell'Edificato – Nucleo Lido (1:2000);
Tav. 4.4 Stralci dell'Assetto Planovolumetrico dell'Edificato – Nucleo ex Zuccherificio (1:2000);
All. A Relazione Illustrativa;
All. B Norme Tecniche di Attuazione;
All. C Album delle rappresentazioni tridimensionali del paesaggio di Progetto – Schede Progetto.

Con successiva missiva, Prot. entrata n. 63092/23AH del 17.03.2023, il Comune di Policoro partecipava questo Ufficio di aver incaricato il progettista, arch. Acito, di armonizzare le previsioni del Piano d'Ambito Policoro al fine di consentire la realizzazione dell'investimento “SI-FA”, Progetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'ex zuccherificio Eridania, di cui il Comune è partner.

In data 19.05.2023, al protocollo con n. 108459/23AH, il Comune di Policoro trasmetteva alcuni Elaborati (“A” - Relazione Illustrativa; “B” - Norme Tecniche di Attuazione; Tav. 4.4 - Planivolumetrico), sostitutivi di quelli già inviati con la nota prot. 3189/23AH del 4.02.2022, unitamente alla Delibera di



Giunta Municipale n. 105 del 11.05.2023 con cui ha preso atto delle modifiche apportate con i citati Elaborati.

Ciò posto si provvede come segue.

Premesso che

La L.R. 3/1990 approvava, tra gli altri, il Piano Territoriale Paesaggistico di area vasta del Metapontino (PTPM).

Il PTPM ha identificato alcune aree (Ambiti) da assoggettare a "Piani paesistici esecutivi di ambito" da redigersi sulla base dei relativi indirizzi progettuali definiti dal Piano Territoriale Paesistico di area vasta. Nel comune di Policoro sono stati identificati due Ambiti ("D" ed "E") così come perimetrati nella Tavola P1 del PTPM ed assoggettati alle prescrizioni della Scheda n.7 (Allegato integrativo alle NTA del PTPM) che stabilisce sia le "Misure di valorizzazione" che le "Prescrizioni progettuali di massima".

Per le nuove edificazioni la citata Scheda n. 7 prevede specifici indici di trasformabilità, in particolare indica i seguenti rapporti:

Urbanizzazione: 0,7 mq di sup fondiaria per mq. Di sup. territoriale;

Copertura: 0,15 mq di sup coperta per mq di sup fondiaria;

Fabbricazione: 1,00 mc di costruzione per mq di sup fondiaria;

Destinazione: alberghiera e pensioni min 30%, villaggi extralberghieri e residence non oltre il 40%, terziario commerciale e complementare 30%.

E', inoltre, prescritto il vincolo a verde privato per tutte le aree di pertinenza.

In applicazione di tali indici e in relazione alla superficie di ha 135, considerata trasformabile dal PTPM all'interno dell'Ambito, si ha mq. 1.350.000 x 0,7 mc/mq = mc. 945.000 di volumetria sviluppabile.

Dalla Relazione del PPE si rileva che nell'area dell'Ambito, in particolare all'interno del Piano Particolareggia, risultano già realizzati mc 684.744, pertanto, resta un potenziale di mc. 260.000 circa.

Tuttavia è bene ribadire che i Piani Particolareggiati d'Ambito devono sostanzialmente approfondire e precisare gli originari obiettivi dei Piani Paesaggistici di Area Vasta, individuando interventi e comportamenti in modo strettamente correlati agli aspetti ambientali e paesaggistici anche se con valenze di tipo urbanistico esecutivo.

Preso atto che

il Comune di Policoro risulta delegato dalla Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 3/1990, a redigere, in sostituzione dei Piani Paesistici Esecutivi, Piani Particolareggiati Esecutivi d'iniziativa comunale, con specifica considerazione dei valori ambientali, da sottoporre all'approvazione regionale, giusta D.G.R. n.6468 del 14/09/1992;

Con riferimento all'Ambito in oggetto, il Comune di Policoro aveva già proposto una prima bozza che ottenne l'attestato di conformità alle direttive regionali relativamente alle prime due fasi (analisi e valutazioni). Lo stesso Gruppo di Coordinamento per l'approvazione dei detti PPE non ha valutato positivamente la proposta di progetto (terza fase) rinviando il Piano al Comune di Policoro così controdeducendo: *"...la proposta piano volumetrica presentata vanifica le intenzioni di produrre le finalità richieste dal P.T.P.M. Manca inoltre un disegno delle aree agricole, ed è stata rinviata la pianificazione dell'area dello zuccherificio". Pertanto è opportuno che venga riorganizzato il planovolumetrico, approfondendo anche graficamente la qualità del paesaggio che si intende proporre, se pure questo approfondimento dovesse comportare un accorpamento di lotti, la cessione di aree, la rielaborazione di progetti già presentati e il recupero di aree a verde di uso pubblico. Il tutto dovrà, necessariamente, mirare a un disegno del paesaggio unitario o reso unitario da interventi edilizi infrastrutturali e/o vegetazionali, che ne seguano le linee essenziali";*

Nelle more della approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo d'Ambito, la zona denominata "Lido" è stata ed è tutt'oggi governata dalle norme di un Piano Particolareggiato redatto nel 1974 dagli



architetti Mecca e Lacava, detto Piano Particolareggiato è stato più volte variato e ormai quasi del tutto attuato attraverso interventi di iniziativa privata (residenze turistiche) e pubblici (strade, lungomare, parcheggi, chiesa);

Con Determina Dirigenziale del 2 dicembre 2014 n.766/1614 il Comune di Policoro ha conferito incaricato di redigere la terza fase, ovvero la fase di Definizione del Progetto del Piano d'Ambito del Lido, fermo restando la validità degli studi e delle informazioni fornite dalle prime due fasi (analisi e valutazione).

Iter approvativo

Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 3/1990 l'Amministrazione Comunale, acquisiti i prescritti pareri, dovrà adottare il Piano con Delibera di Consiglio Comunale e pubblicarlo presso la Segreteria Comunale per la durata di 30 giorni consecutivi ai fini della partecipazione pubblica per osservazioni.

Il Comune con propria delibera dovrà successivamente controdedurre alle osservazioni pervenute entro i termini ivi stabiliti e trasmettere il Piano al Presidente della Giunta regionale per l'approvazione che avverrà con Decreto da pubblicare sul B.U. regionale.

Nella fase istruttoria il Comune ha fatto rilevare che:

Con nota Prot. n. 193460/24AG del 14.12.2016, in riferimento alla Conferenza di Pianificazione – art. 25 della L.R. 23/99, per l'approvazione del Regolamento Urbanistico, l'Ufficio Geologico regionale ha espresso parere geologico favorevole con prescrizioni in merito allo studio geologico del R.U. riferito anche alla "Zona Ambito Policoro";

Con Determinazione Dirigenziale 23AB.2016/D.00298 del 8/11/2016 l'Ufficio Compatibilità Ambientale della Regione ha rilasciato Parere motivato sulla procedura VAS, ai sensi dell'art. 15 del D. L.vo n. 152/2006 (e s.m.i.), comprensivo del parere di Valutazione di Incidenza, ai sensi del D.P.R. n. 357/1997 (e s.m.i.), relativamente al "Regolamento Urbanistico comprensivo del Piano d'Ambito Policoro".

La proposta di Piano

La proposta di Piano innanzi tutto mostra una leggera variazione dei suoi limiti rispetto al tracciato del PTPM "per favorire una maggiore adesione ai confini catastali e/o tracciati infrastrutturali". Dette variazioni furono già valutate nelle prime due fasi di lavoro oggetto di attestato di conformità da parte della Regione.

Il territorio interessato dal Piano è di circa 550 ha, tuttavia l'area di trasformabilità individuata dal PTPM all'interno dell'Ambito ha una superficie di ha 135 circa ed è caratterizzata:

- dalle aree agricole tipizzate dagli interventi della Riforma Agraria;
- dall'area dell'ex zuccherificio con i resti delle infrastrutture industriali in stato di avanzato degrado e qualche capannone nel tempo recuperato ed adibito a nuove attività artigianali;
- dalle zone residenziali turistiche facenti parte delle lottizzazioni preesistenti alla data di approvazione del PTPM ed ormai completamente attuate;
- qualche intervento di strutture alberghiera e qualche opera pubblica (strade, parcheggi, chiesa);
- dalla pineta litoranea nella zona più a valle prima del mare e dall'arenile.

In sintesi le proposte del Piano nelle diverse zone si concretizzano come segue.

AREE AGRICOLE

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

Al fine di mantenere il principio insediativo della maglia della Riforma Fondiaria, è stato proposto una diminuzione dell'indice volumetrico rispetto a quello delle altre aree agricole con tipologie edilizie uniformate a quelle esistenti della Riforma, eventuali ampliamenti possibili dovranno seguire uno schema planimetrico indicato nell'Allegato Schede-Progetto;

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



Per le aree a valle della SS. N.106 Jonica e per una profondità di ml 150, confermando la previsione del R.U., viene convalidata l'attuale destinazione artigianale/produttiva con le ulteriori indicazioni stabilite all'art. 11 delle N.T.;

AREA EX ZUCCHERIFICIO

Il Piano propone un intervento complessivo di riqualificazione paesaggistico/ambientale ed urbanistico-funzionale che prevede anche il recupero dei contenitori tecnologici abbandonati.

Viene introdotta una forma perequativa/compensativa per far acquisire al comune i mancati interventi di riqualificazione in cambio di lotti edificabili previsti all'interno del comparto.

L'intera area dell'ex zuccherificio è stata suddivisa nelle seguenti sotto zone:

"Ap" Opificio originario – a sua volta frazionato in settori: "Ap.1/a" e "Ap.1/b" - capannoni in stato di rudere industriale; "Ap.2" - capannoni in riuso per attività produttive; "Ap.v" aree pertinenziali.

Per i Settori "Ap.1/a" e "Ap.1/b" è prevista, secondo la Scheda Progetto, *"la riqualificazione con destinazione ad attività di ricerca, formazione, innovazione nei settori specifici di vocazionalità territoriale (agricoltura, cultura, ricerca, turismo, tempo libero)"*.

Per il Settore "Ap.2" è prevista, secondo la Scheda Progetto, la riqualificazione.

Per il Settore "Ap.v" è prevista, secondo la Scheda Progetto, la destinazione a verde pubblico e/o attrezzato.

Le N.T. del PPE consentono, ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche indicate, diverse alternative che vedono sia interventi diretti attraverso PRU-Progetti di Riqualificazione Unitaria di iniziativa privata che forme di cessione al comune attraverso l'istituto della perequazione, compensando le superfici cedute al comune con superfici residenziali o produttivo-commerciali (SUL) delle sottozone Rn e D.10.2.

"Rn" Aree residenziali di compensazione trattasi di comparto residenziale riservato per l'applicazione delle perequazioni/compensazioni.

"Re" Aree residenziali – sottozona distinta in 2 settori: "Re.1" - aree residenziale esistente un tempo destinata agli addetti dell'opificio; "Re.2" - aree prospicienti viale Lido, area residenziale esistente che comprende anche il vecchio albergo Ionich.

In queste aree è previsto il recupero dell'edilizia esistente attraverso la manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo oltre alla realizzazione di nuovi interventi secondo gli schemi tipologici riportati nell'Allegato "Schede-Progetto" che prevede edifici a blocco ed edifici in linea di 4 piani aventi altezza massima di m. 13,50.

"D10" Aree produttive destinata a produttivo e commercio in parte già in attività viene distinta a sua volta in 2 settori: Settore "D.10.1" attività produttive commerciali esistenti; "D.10.2" attività produttive di nuova previsione.

Dette aree sono adiacenti la ss. 106 dove sono già presenti attività produttivo-commerciali (Zona D10.1) con previsione di nuovi insediamenti su terreni agricoli in disuso (Zona D10.2) da assoggettare a PIP nel rispetto delle aggregazioni tipologiche indicate nell'Allegato "Scheda-progetto".

"F.12" Aree della Stazione Ferroviaria RFI con previsione di potenziamento del terminal ferroviario, con la realizzazione di infrastrutture di supporto finalizzate al traffico e alla sosta. Il PPE rimanda alle previsioni del RU da attuarsi mediante Piano Attuativo e/o Progetto unitario che dovrà conformarsi alla Scheda Progetto allegata al PPE.

Le 5 sottozone, esercitando le varie opzioni perequative previste per ognuna, potranno attuarsi con:

- a) P.diL. di iniziativa pubblica;
- b) b) PRU – Progetto di Riqualificazione Unitaria di iniziativa pubblica ("b.1") e/o di iniziativa privata ("b.2"), o con intervento diretto ("b.3");
- c) PIP – Piani Insediamenti Produttivi;



NUCLEO LIDO

La proposta del Piano si concentra sulla riqualificazione dei servizi turistici catalizzati sull'asse viario di via Lido sul quale vengono ordinati le strutture ricettive affiancati da un parco verde lineare che il comune potrà acquisire attraverso la compensazione/perequazione delle aree per la realizzazione delle strutture alberghiere. Detta zona è stata così articolata:

Aree per attività alberghiere e servizi turistici che prevede insediamenti alberghieri con tipologia multipiano (mini torre a 6 piani) per un'altezza di 20 metri con affiancati piastre commerciali a due piani distribuiti sui due lati del Viale Lido. Detti interventi sono stati raggruppati in 7 sub-comparti definiti UMI Unità Minime di Intervento.

Parco lineare che occupa l'ultimo tratto del Viale Lido ("ultimo miglio"), in cui è prevista la realizzazione di un parco pubblico a sviluppo lineare con piantumazione di alberi e pista ciclabile centrale.

Aree sportive e per il tempo libero

Infine, **Viabilità, tracciati stradali e articolazione degli spazi pubblici** sono caratterizzati da piste ciclabili e viabilità pedonale lungo tutto il viale Lido e porteranno nella piazza centrale che intercetta i due tronchi dell'esistente lungomare. Per ogni tipologia stradale sono stati indicate delle sezioni tipo riportate nelle Schede Progetto. Sono previsti due sovrappassi pedonali nel tratto di viale Lido che collegheranno i volumi commerciali posti sui due lati del viale.

Per la gestione del verde sono state operate delle classificazioni del verde riportate nella Tav. 4.2 e per ogni tipologia di verde è stato previsto un trattamento specifico tramite "prescrizioni" che indicano sia le specie di nuovo impianto che le cure manutentive e il recupero delle aree verdi degradate.

Tutto ciò premesso e considerato che:

- la proposta di PPE ha recepito le indicazioni espresse dal Gruppo di Coordinamento nel rilascio dell'attestato di conformità alle direttive regionali relativamente alle prime due fasi (analisi e valutazioni) avendo progettato un Ambito con un disegno unitario che comprende anche le aree agricole e l'area ex Zuccherificio mettendo in chiaro l'aspetto paesaggistico che s'intende raggiungere.
- nel PPE è stato chiarito anche il procedimento per l'acquisizione delle aree da destinare alle infrastrutture pubbliche attraverso la cessione delle aree e molta attenzione è stata profusa nella definizione del paesaggio avendo cura di definire la gestione del verde compreso quello a destinazione agricola,

per gli aspetti di competenza paesaggistica ed urbanistica in capo allo scrivente Ufficio ed in ottemperanza della L.R. 50/1993, si esprime parere favorevole alla proposta di PPE.

Tuttavia, atteso che le tipologie proposte sono meramente indicative e non hanno un livello di dettaglio tale da consentire una valutazione paesaggistica compiuta, si prescrive che i progetti/piani attuativi siano sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ex art. 3 della suddetta L.R. 50/93, condividendo, in questa fase, l'impostazione del Piano e le sue indicazioni di massima in esso contenute.

Fatta eccezione per le zone dove sono stati previsti gli interventi diretti, le tipologie edilizie per ogni singolo comparto saranno valutate nella successiva pianificazione attuativa.

Si ritiene, inoltre, osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- le opere di urbanizzazione e infrastrutturali, compreso l'arredo urbano dovranno far parte di apposito progetto per ogni "nucleo" corredato di convenzione da stipularsi tra gli operatori interessati agli interventi edilizi e il comune di Policoro nella quale vengono regolati i rapporti per il trasferimento delle aree e la realizzazione delle opere. Si potranno valutare anche singoli progetti riferiti ad ogni "sottozona" dei relativi "nuclei".
- prima della sua attuazione il Piano va corredato dell'elenco delle proprietà interessate dalle infrastrutture e aree ad uso pubblico, distinte anche attraverso un elaborato grafico;



REGIONE BASILICATA

- eliminare gli edifici a blocco (alberghi/residences) di altezza 20 metri, sono prospicienti la via Lido, in particolare eliminare “A6”, “A13” e “A14”, al fine di alleggerire il carico di edilizia alberghiera previsto nel breve tratto viario.

Per le Norme Tecniche di Attuazione

- all’art. 2 delle N.T. del PPE occorre stabilire che in casi di contrasti con il R.U. prevale il PPE con le sue N.T.;
- all’art. 10, considerato che ai sensi dell’art. 6 del Decreto Legge 5 ottobre 1993, n. 400, convertito con modificazioni dalla Legge 04 dicembre 1993, n. 494, la predisposizione del Piano di utilizzo delle aree demaniali marittime è in capo alla Regione, si rinvia allo strumento di pianificazione regionale la regolamentazione delle attività turistico balneari ricadenti sull’arenile e aree demaniali ad esso contermini;
- art. 11 – Area Agricola. Si prescrive che la prevista attività agrituristica è consentita soltanto come attività collaterale alla attività principale che resta quella agricola.
Eventuali nuovi volumi, se consentiti, dovranno svilupparsi in unico corpo di fabbrica escludendo ampliamenti al fabbricato originario della Riforma Agraria.
- all’art. 12 chiarire le possibili destinazioni d’uso dei “Servizi Turistici” a cui destinare i volumi previsti nelle UMI, escludendone la residenza, anche quella turistica;
- La volumetria prevista per l’Edilizia in linea (piastre commerciali e di servizi) ricadenti nelle 7 UMI dovrà essere ridotta del 25% considerato che le volumetrie indicate dal PTPM (previste per l’intero Ambito – circa 135 ettari), anche se rispettate, esse vengono concentrate in uno spazio molto limitato determinando volumi significativi;
- all’art. 13, per le strutture esistenti ex Zuccherificio, Settori “Ap.1/a” “Ap.1/b” “Ap.2” per le quali è previsto la riqualificazione, nella prevista destinazione d’uso a “**Innovazione nei settori specifici di vocazionalità territoriale**”, è esclusa quella turistico ricettiva e quella residenziale, già prevista in altri “settori” e “nuclei” all’interno del PPE.
Per una più agevole lettura delle norme dell’art. 13 sarebbe utile trasporre “l’iter operativo di attuazione” delle previsioni urbanistiche (che ha inizio alla pag. 16) al termine dell’esposizione del punto “**5.Sottozona F12**”;
- considerato che le N.T. articolano varie soluzioni attuative, opzionate da scelte perequative, in più punti molto dettagliate, si ritiene che esse siano da considerare prevalenti sulle proposte riportate nelle “Schede Progetto” che restano esempi risolutivi schematici.

Il Dirigente
Ing. Maria Carmela BRUNO

Il Responsabile della P.O.
Arch. Francesco CHIARELLA
francesco.chiarella@regione.basilicata.it
0835 284436