



# CITTA' di PISTICCI

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### RELAZIONE

**Progettisti :**

**Prof. Ing. Elio PIRODDI**

**Ing. Antonio CAPPUCCITTI**

**Prof. Ing. Paolo COLAROSSO**

**Ing. Carlo DI BERARDINO**

**Prof. Ing. Giuseppe IMBESI**

**Ing. Michelangelo LEONE**

**Arch. Bianca PALEOLOGO**

**Ing. Piero SANTAMARIA**

**Documento**

**1**

**Data : Marzo 2015**

**Revisione : Ing. Michelangelo LEONE**

## COMUNE DI PISTICCI

### REGOLAMENTO URBANISTICO (ART.11 LUR N.23/1999 e RA)

#### Gruppo di progettazione:

prof. ing. E. Piroddi capogruppo, dott. ing. A. Cappuccitti, prof. ing. P. Colarossi,  
dott. ing. C. Di Berardino, prof. ing. G. Imbesi, dott. ing. M. Leone, dott. arch. B.  
Paleologo, dott. ing. P. Santamaria.

## RELAZIONE

Marzo 2015

## **INDICE**

Analisi dello stato del territorio comunale e della comunità

Situazione demografica e distribuzione della popolazione

Bilancio Urbanistico

Bilancio Ambientale

Nota di sintesi sullo stato del territorio

Obiettivi generali della pianificazione

Obiettivi specifici e Regimi del Regolamento Urbanistico

## **SISTEMA INSEDIATIVO**

### **Ambiti Urbani**

#### **PISTICCI CENTRO**

Alcuni dati demografici

Dati quantitativi sulla edificazione

Tipomorfologia

Classificazione dei Suoli e dei Tessuti; Regimi d'Uso Studio geologico

Regimi di intervento

Dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968

#### **MARCONIA**

Profilo e problemi: il residuo del PRG pre-vigente

Classificazione dei suoli e dei Tessuti

Regimi d'uso e Regimi di intervento

Dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968

#### **TINCHI**

Profilo e problemi

Classificazione dei suoli e dei Tessuti

Regimi d'uso e Regimi di intervento

Dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968

#### **PISTICCI SCALO**

Profilo e problemi

Classificazione dei suoli e dei Tessuti

Regimi d'uso e Regimi di intervento

Dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968

#### **CASINELLO**

Profilo e problemi

Classificazione dei suoli e dei Tessuti

Regimi d'uso e Regimi di intervento

Dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968

### Ambiti Periurbani

Strutture insediative lineari a bassa densità

### Ambiti Extraurbani

Aree già destinate - dal PRG pre-vigente e dal piano d'ambito di cui alle prescrizioni regionali del 3 settembre 2008 - a "residenze turistiche collinari"

Ambiti di attuazione dei nuclei turistici a pianificazione predefinita (piano dei Lidi)

Piano attuativo in corso di formazione in variante al PRG pre-vigente

Area asi

Aree agricole

Nuclei prevalentemente produttivi: Casinello

Nuclei abitati

Elementi antropici di interesse storico-architettonico diffusi nel territorio

Servizi pubblici di livello territoriale

Dotazione di aree per attrezzature di interesse generale di cui al DM 1444/1968

## SISTEMA RELAZIONALE

## SISTEMA AMBIENTALE

Tutele sovraordinate

Ulteriori tutele

Quadro complessivo della edificabilità del Regolamento Urbanistico

\*\*\*

## Analisi dello stato del territorio comunale e della comunità

Situazione demografica e distribuzione della popolazione ( 2011)

Comune di Pisticci

Scheda sui dati anagrafici e territoriali ISTAT 2011-1991

2011 (dati al 31 Dicembre, - rilievo presso le anagrafi comunali-)

Popolazione residente 17.952 ( +0,8 % sul 2001)

- Famiglie 7.418 (NFM 2,40)

2001 - Popolazione residente 17.811 (- 3% sul 91)

- Famiglie 6.297 (+ 7% sul 91); NFM 2,83

- Abitazioni occupate da residenti 6.293 (+ 7% sul 91)

- Altre abitazioni 3.610 (+ 13% sul 91)

- Totale abitazioni 9.903 (+ 9% sul 91)

1991 - Popolazione residente 18.311

- Famiglie 5.901; NFM 3,10

- Abitazioni occupate 5.899

- Abitazioni non occupate 3.204

- Totale abitazioni 9.103

Superficie territoriale: 231,47 kmq

Densità di pop. al 2001: 77 ab/kmq

Andamento distribuzione territoriale della popolazione nel Comune di Pisticci: 1991 => 2012

Località	1991	2001	2011	Variazioni 1991-2001	Variazioni 2001-2011
PISTICCI centro	8.274	7.043	6.574	-14,9%	- 7 %
PISTICCI scalo	709	572	662	-19,3%	+ 4 %
MARCONIA	7.066	8.258	8.577	16,9%	+ 5 %
TINCHI	498	506	1.080	1,6%	+ 113 %
Centro Agricolo	177	113	227	-36,2%	+ 100 %
Casinello	15	31	832 (Tot.)	106,7%	- 37 %
Caporotondo	-	22		-	
Marconia-San Basilio	-	110		-	
San Teodoro	-	21		-	
Case Sparse	1.572	1.135		-27,8 %	
<b>PISTICCI (totale)</b>	<b>18.311</b>	<b>17.811</b>	<b>17.952</b>	<b>-2,7%</b>	<b>+ 0.8 %</b>

Fonte ISTAT

Da questi primi dati aggregati Pisticci risulta in linea con l'evoluzione regionale e nazionale: alla leggera diminuzione della popolazione fa riscontro l'aumento del numero delle famiglie, la conseguente riduzione del nucleo familiare medio (NFM), l'aumento delle abitazioni e, più marcatamente, di quelle non occupate.

La distribuzione territoriale della popolazione evidenzia nel lungo periodo dinamiche di segno opposto. Pisticci centro tra il 1991 ed il 2011 subisce una riduzione del 20,5 % , contemporaneamente Marconia è aumentata del 16,9% nel 2001 rispetto a dieci anni prima e di un ulteriore 5 % nel 2011 rispetto al 2001. La flessione demografica del Centro è compensata oltre che da Marconia anche da Tinchì e Centro Agricolo che raddoppiano le loro presenze. Discorso più articolato la riduzione complessiva della popolazione di Casinello e dei centri minori fino alle Case Sparse. Complessivamente vi è stata una riduzione del 47 % ed all'interno di questa una ridistribuzione delle presenze difficilmente inquadrabile per la mutevole presa in carico nei vari distretti

Da una ricerca sulla dispersione della popolazione e delle abitazioni condotta sull'intero territorio nazionale ed estrapolata poi per il Comune di Pisticci risultano, inoltre, i seguenti dati riferiti al 2001:

	2001	2011
Popolazione totale	17.811	17.952
Popolazione dispersa <sup>1</sup>	1.432	826
% Pop. Disp. Su totale	8,0 %	4,6 %
Abitazioni occupate	6.354	6.990
Indice di occupazione <sup>2</sup>	2,80	2,56
Abitazioni totali	10.074	

Come ordine di grandezza dei rapporti tra le abitazioni disperse, quelle non occupate e le abitazioni totali si riportano i dati aggiornati al 2001 :

Abitazioni non occupate <sup>3</sup>	3.720
Abitazioni disperse occupate	511
Abitazioni non occ. Disperse	1.655
Abitazioni disperse totali	2.166
% abitaz. disp. non occ. su abitaz. disp. tot	21,5 %
% abitaz. disp. su abitaz. tot.	76,4 %

Da tali dati emerge la rilevante aliquota di abitazioni non occupate sia sul totale, sia, ancor più, sul patrimonio disperso: fenomeno da attribuirsi verosimilmente alle residenze turistiche e alle seconde case.

<sup>1</sup> Intesa come quella residente in case sparse o in nuclei e centri al di sotto di 500 abitanti

<sup>2</sup> Rapporto tra totali abitanti residenti e totale abitazioni occupate

<sup>3</sup> Da intendersi non occupate stabilmente

## - Bilancio Urbanistico (*Documento\_5* del Regolamento Urbanistico)

Il punto di partenza del dimensionamento del PRG pre-vigente, la cui elaborazione si era conclusa nel 1983, era la previsione di un incremento demografico di 2.640 abitanti, che avrebbe dovuto verificarsi nel quindicennio '81-'96.

A tale proposito è utile notare che l'andamento della popolazione si è dimostrato invece sostanzialmente stabile, passando dai 17.600 abitanti dell'1981 ai 18.311 del 1991 ai 17.952 del 2011.

Comunque, partendo dalla suddetta previsione, il Piano effettuava il calcolo del fabbisogno abitativo sommando due addendi: il fabbisogno arretrato, valutato in 5.137 stanze, e il fabbisogno futuro, valutato in  $2.640/0,8 = 3.300$  stanze; per un totale di 8.437 stanze, portate poi a 10.000 per tenere conto dell'incompleta utilizzazione dell'offerta.

A fronte di questo fabbisogno aggiuntivo il Piano metteva in campo (v. la scheda 1 del Bilancio Urbanistico) previsioni edificatorie largamente superiori.

Risulta infatti che nella sola frazione di Marconia, dove peraltro si trova la quasi totalità delle zone C, solo in queste ultime erano previsti circa 2,2 milioni di metri cubi edificabili. Convertendo tale cubatura in abitanti convenzionali e, adottando a tal fine uno standard medio compreso tra 100 mc/ab (stabilito dal DM 1444/68 e da considerarsi largamente superato nell'edilizia corrente attuale) e 150 mc/ab (corrispondente ad una media molto vicina alla realtà locale), ne risulterebbero rispettivamente 22.000 o 14.000 abitanti. Valori che, tramite il coefficiente 1/0,8, si trasformano rispettivamente in  $22.000/0,8 = 27.500$  o in  $14.000/0,8 = 17.500$  stanze equivalenti.

Per avere un'idea complessiva delle previsioni residenziali primarie (relative cioè a residenze non turistiche) del Piano occorre aggiungere che un altro consistente potenziale edificatorio derivava dai circa 500.000 mc ancora edificabili nelle zone cosiddette "B" del nucleo di Tinchi: "cosiddette" in quanto non rispondenti in realtà ai requisiti minimi di edificazione preesistente richiesti dal DM 1444 per le zone "B". Ciò senza contare la non trascurabile edificabilità residua consentita all'interno delle zone A del centro-capoluogo e delle zone B di Marconia.

Quanto poi alle residenze turistiche il Piano prevedeva o convalidava l'insediamento dei Lidi, dagli Argonauti al Club Méditerranée, dove la cubatura complessiva si aggira, tenuto conto anche della recente variante, intorno al valore di 1.100.000 mc di cui circa la metà con destinazione residenziale.

Il Piano prevedeva infine quattro aree per edilizia turistico-residenziale nella zona collinare (“Residenze turistiche collinari”) tra il capoluogo e la pianura, per un’estensione complessiva di circa 350 ha, con indice fondiario di 0,40 mc/mq. Ne deriverebbe un’edificabilità potenziale, valutata approssimativamente attribuendo al corrispondente indice territoriale il valore di 0,26 mc/mq, di circa 900.000 mc. L’edificazione reale sviluppatasi più o meno spontaneamente per intervento diretto è stimabile in circa 1/5 di tale valore.

Se si confrontano le suddette previsioni con il loro stato di attuazione, escludendo quelle relative ai “villaggi” turistici dei Lidi e delle residenze turistiche collinari, che seguono una dinamica in qualche modo indipendente dalla domanda/offerta locale di residenzialità primaria, si constata che il grosso delle previsioni medesime, e, in particolare, quelle relative alle zone C della frazione di Marconia, sono rimaste sulla carta.

Fanno eccezione le zone del PEEP, che risultano completate nel centro e in buona misura utilizzate a Marconia (al 90% quella compresa nelle zone B, al 30% quelle comprese nelle zone C).

L’edificazione privata ha continuato sostanzialmente a svilupparsi nelle zone già parzialmente edificate (zone B di Piano) del centro-capoluogo e di Marconia, laddove era consentito l’intervento diretto, mentre ha quasi ignorato la grossa riserva costituita dalle zone B del nucleo di Tinchi.

Le cause della mancata utilizzazione delle zone di espansione, sia delle zone C che delle zone collinari, vanno ricercate non solo nella dinamica demografica, che non ha registrato il previsto aumento di popolazione, ma anche nella difficoltà incontrata dai piccoli proprietari a consorzarsi per realizzare le lottizzazioni da convenzionare. E, infine, nel fatto che l’offerta del Piano non ha incontrato la domanda, quale essa si è andata evolvendo e modificando nel corso degli anni recenti: non più una domanda aggregata e aggregabile per grossi stock ma una domanda, spinta dalla frammentazione dei nuclei familiari, più strisciante, più individualizzata e più composita che va analizzata in modo molto articolato.

Con i dati disponibili relativi agli alloggi ed alla crescita delle famiglie si può osservare un sostanziale pareggio sino al 2001 . Da allora il numero delle famiglie supera quello degli alloggi occupati, ma non al punto di rilevarne una carenza rimanendo sempre intorno al 30 % il numero delle abitazioni non occupate.

	1991	2001	2011
Famiglie	5.901	6.297	7.418
Alloggi Occupati	5.899	6.293	6.990

Quanto all'insediamento dei Lidi, la cui documentazione in termini di quantità effettive, presenti e previste, è quella risultata più difficile, si osserva che esso, ai fini degli strumenti urbanistici futuri, rappresenta in sostanza una vicenda tutta pregressa, nel senso che l'edificazione attuale e quella ancora realizzabile in futuro dipendono e sono disciplinate da atti e norme già in vigore e passati in giudicato, come dimostra anche la vicenda del ricorso al TAR.

NB Per quanto riguarda le dotazioni infrastrutturali e di servizi si rimanda alle note che accompagnano le singole schede del Bilancio Urbanistico (Documento\_5 del RU)

---

<sup>4</sup> Il valore di 0,74 è ricavato dai dati esistenti dividendo il n° degli abitanti per quello delle stanze in alloggi occupati.

## Bilancio Ambientale

Si forniscono di seguito le indicazioni relative alla consistenza dei suoli urbanizzati, dei suoli non urbanizzati, del verde e delle superfici alberate (indicatori di stato); in assenza dei documenti relativi al PSP e al SIT non si è potuto procedere alla valutazione degli indicatori di pressione.

### Indicatori di stato

Superficie Suoli urbanizzati (SU) complessiva:	187,86 Ha. [2]
SU Pisticci Centro:	21,41 Ha
SU Pisticci Scalo:	20,11 Ha.
SU Tinchì:	20,85 Ha.
SU Marconia:	125,8 Ha.

Superficie Suoli non urbanizzati (SNU) complessiva:	40,75 Ha. [2]
SNU Pisticci Centro:	6,49 Ha.
SNU Pisticci Scalo:	-
SNU Tinchì:	-
SNU Marconia:	34,26 Ha.

### Verde urbano fruibile (parchi e giardini)

- Parco pubblico, Pisticci Centro:	3,0 Ha.
- Aree a verde pubblico, Pisticci Scalo:	1,9 Ha.
- Aree verde pubblico Marconia	4,3 Ha

### Superfici alberate: aree boschive

- Pineta retrodunale:	316,69 Ha.
- Area boschiva a Sud di Marconia:	167,19 Ha.
- Area boschiva a Nord di Marconia:	27,73 Ha.[2]
- Aree boschive a Ovest di Marconia:	125,86 Ha.[2]
- Area boschiva a Nord - Est di Pisticci Centro:	266,67 Ha.[2]
- Area boschiva a Sud di Pisticci Centro:	125,55 Ha.[2]
- Area boschiva a Ovest di Pisticci Scalo:	126,63 Ha.[2]

---

[2]: La misurazione è approssimativa, riguardando la proiezione planimetrica di aree in pendio.

Gli elementi di maggiore criticità del territorio derivano, com'è noto, dai fattori geologici e riguardano in particolare l'ambito urbano di Pisticci centro. Contestualmente al presente RU, l'Amministrazione Comunale ha predisposto lo Studio Geologico di cui all'Allegato "B" del Regolamento di Attuazione della Legge Regionale 23/1999. Tale studio, ai cui elaborati si rimanda, costituisce parte integrante del presente RU.

### Nota di sintesi sullo stato del territorio

In aggiunta a quanto contenuto nei precedenti paragrafi e, in particolare, negli elaborati del Bilancio Urbanistico, si delinea il seguente sintetico profilo del territorio di Pisticci.

La popolazione del Comune di Pisticci è distribuita in quattro centri abitati (v. scheda anagrafica) dei quali due (Pisticci centro e Marconia) di equivalente ordine di grandezza posti a notevole distanza, il primo in altura e l'altro nella piana verso il mare.

**Pisticci centro** compendia pressoché l'intero patrimonio storico e presenta una morfologia urbana e una tipologia edilizia assai peculiari tanto da farne un episodio singolare e degno di nota non solo nella regione ma anche nel panorama nazionale. E, tuttavia, la sua complessità deriva dal fatto che su un impianto urbano omogeneo e compatto si è sviluppata, dal nucleo originario ai nostri giorni, un'edilizia di qualità molto diversa alla quale non è applicabile integralmente il criterio del restauro e risanamento conservativo. A ciò si aggiunge che il suo rione più tipico e più celebrato nell'iconografia "turistica" (il Dirupo), sorto per alloggiare i superstiti del disastroso terremoto del 1688, è stato sotto vincolo di trasferimento per rischio frana sino all'ottobre 2014.

**Marconia** nasce come colonia "fascista", con un impianto simile a quello delle città pontine, destinata al trasferimento dei residenti a rischio del centro. Rimane a lungo scarsamente abitata, si riempie poi a seguito della crescita demografica edilizia del dopoguerra, viene designata come principale serbatoio dell'ulteriore sviluppo edilizio immaginato dal PRG del 1984.

**Tinchi** è un piccolo borgo recente sorto come "filamento" lineare lungo la strada che collega il centro di Pisticci al mare.

**Pisticci Scalo** è un nucleo residenziale e produttivo sorto a ridosso della grande area di sviluppo industriale, prima come quartiere "modello" a servizio dell'industria poi come Piano di Zona del PEEP unitamente ad alcuni impianti produttivi e di servizio nei pressi della stazione ferroviaria.

Oltre ai centri e nuclei stanziali, il sistema insediativo annovera numerosi nuclei turistici lungo la costa, - costituenti il Piano dei Lidi, regolato da apposita disciplina assentita dalla Regione - tra i quali un Club Méditerranée, richiamati dall'ottimo clima e dall'attrattiva del litorale. Viceversa il richiamo turistico delle zone interne, centro antico compreso, è stato fino ad oggi piuttosto debole.

Tuttavia è proprio nel paesaggio delle zone interne, segnatamente delle colline e dei calanchi, che si concentrano i caratteri più peculiari del territorio di Pisticci: un territorio tra i più belli della regione, ancora sostanzialmente integro perché non investito da significativi fenomeni di diffusione, ricco di risorse agricole di pregio.

## OBIETTIVI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE

Il presente Regolamento Urbanistico (RU) fa parte degli atti di pianificazione che l'Amministrazione Comunale intende compiere per dare un nuovo assetto al territorio di Pisticci: atti che comprendono, in parallelo, oltre il RU l'elaborazione del Piano Strutturale Comunale (PSC).

È dunque nel Documento Preliminare al PSC che possono leggersi gli obiettivi della pianificazione comunale e la strategia che li sottende, della quale pertanto il Regolamento Urbanistico è, in un certo senso, la prima fase di attuazione.

Gli obiettivi strategici dei nuovi atti di pianificazione discendono dalla individuazione dei valori primari e fondanti del territorio di Pisticci: quelli sui quali si possono costruire scenari di lungo periodo e attraverso i quali filtrare i problemi del presente e individuare gli obiettivi specifici del Piano e le azioni finalizzate al loro perseguimento.

In estrema sintesi questi valori (primari e fondanti) risiedono, in primo luogo, nella bellezza ancora sostanzialmente integra del territorio non urbanizzato, tra i pochi non ancora colpito da significativi fenomeni di diffusione, e, in secondo luogo (ma di pari importanza), nella peculiarità assoluta dell'impianto urbano del centro città e dell'architettura della sua parte più antica.

Sono questi i valori duraturi che vanno prioritariamente difesi e, se possibile, arricchiti, in quanto proiettano l' "immagine" di Pisticci nel panorama nazionale e internazionale e possono costituire fattori di attrazione e di crescita economica. Sono questi, per di più, i valori la cui conservazione e il cui incremento fanno capo quasi in esclusiva alle scelte dell'Amministrazione Comunale.

Da ciò derivano le prime due scelte strategiche, più volte espresse negli incontri con i progettisti e nelle sedi ufficiali dell'AC, che informano entrambi i nuovi strumenti di pianificazione (RU e PSC) e i conseguenti atti dell'AC:

- un modello territoriale policentrico, che consolidi, razionalizzi e migliori, anche con interventi di densificazione, la qualità dei centri esistenti, risparmiando il più possibile nuovo territorio;
- la massima tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale e storico

Da queste due scelte strategiche, fra loro complementari, confrontandosi con i problemi rilevati nell'analisi di stato, conseguono gli obiettivi degli strumenti di pianificazione.

Dal modello policentrico consegue un primo gruppo di obiettivi riguardanti l'uso del suolo:

- perimetrare accuratamente gli ambiti urbani dei centri esistenti al fine di evitare indebite espansioni e favorire la compattazione dell'edificato;
- limitare le sfrangiature e impedire le saldature, le diffusioni incontrollate.
- Un secondo gruppo di obiettivi riguarda il miglioramento della qualità urbana nei quattro centri abitati e, in particolare:
  - nel centro-città, in primo luogo superare il rimando a improbabili Piani Particolareggiati e strutturare la normativa in modo dettagliato e puntuale; in secondo luogo avviare un recupero e una riprogettazione di alcune aree critiche;
  - a Marconia, ridurre e compattare le previsioni di crescita previste dal precedente PRG e avviare un programma di riqualificazione dell'edilizia esistente e di potenziamento dell'impianto urbano;
  - a Tinchì incrementare la dotazione di aree per verde e servizi e impedire le saldature lineari in direzione di Marconia;
  - a Pisticci Scalo riqualificare le aree residenziali e attribuire un ruolo di centralità

multifunzionale alle aree assegnate dall'ASI alla competenza del Comune, in vista della conversione e valorizzazione dell'intero agglomerato industriale e del potenziamento dell'aeroporto;

- Dalla tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale e storico derivano i seguenti obiettivi:
- conservazione e recupero dell'impianto urbano e dell'edilizia di valore storico del centro-città;
- studio delle possibili forme evolutive dell'edilizia storica ai fini della sua migliore abitabilità;
- rigorosa tutela delle aree pregiate, sia naturali che agricole, del territorio, anche sulla base delle tutele sovraordinate;
- prevenzione dei rischi derivanti dalla instabilità del suolo e dalla sismicità (v. Studio Geologico);
- tutela del litorale e possibilità di sviluppo di attività produttive e ricettive di qualità, diffuse e sostenibili, nel rispetto del Piano dei Lidi approvato dalla Regione

## **OBIETTIVI SPECIFICI E REGIMI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

### SISTEMA INSEDIATIVO

#### **Ambiti Urbani**

Il RU è il primo degli atti che l'AC intende compiere per dare un nuovo assetto al territorio di Pisticci. Atti che comprendono anche il PSC del quale il RU può considerarsi la prima fase di attuazione.

Il RU ha essenzialmente lo scopo di sbloccare la situazione dei centri abitati e di consentire che al loro interno si rimetta in moto una dinamica urbanistica finalizzata alla soluzione dei problemi attuali e più urgenti dei centri medesimi, problemi che non possono più trovare la loro soluzione all'interno del PRG pre-vigente, superato, com'è noto, anche e soprattutto dal nuovo assetto normativo instaurato dalla LR 23/1999.

In sintesi, i problemi principali che con il RU si intende avviare a soluzione sono i seguenti.

#### **nel centro-città:**

- stabilire una disciplina puntuale, ritagliata sulle singole particelle catastali, che dia a tutti certezza del diritto urbanistico e renda possibile gli interventi di restauro recupero e valorizzazione del patrimonio senza il rimando a improbabili Piani Attuativi; disciplina che ora è possibile proporre in quanto tutto il centro-città è stato oggetto di un'analisi urbanistica ed edilizia estremamente dettagliata di cui si è già reso conto in altra sede (v. Analisi dettagliata del centro storico di Pisticci);
- avviare un recupero e una riprogettazione puntuale di alcune aree critiche in base a specifici Piani Attuativi, Programmi Complessi e relative "schede-progetto";

#### **a Marconia:**

- ridurre drasticamente l'ormai ingiustificabile carico urbanistico di ulteriori espansioni previsto dal PRG pre-vigente e non realizzato ad oltre venti anni dalla sua previsione, consentire interventi diretti di manutenzione, ristrutturazione e completamento nei tessuti non consolidati;
- utilizzare lo strumento del programma Integrato di Intervento (ex lege 179 e simili) nelle aree già nella disponibilità del Comune - l'area già destinata a PEEP dal PRG pre-vigente nel

quadrante nord e l'area centrale che include il nucleo di fondazione - in cui si ritiene

- necessaria una manovra di potenziamento e qualificazione dell'impianto urbano da condurre ricorrendo anche a risorse private, senza rinviare questi interventi ai tempi inevitabilmente lunghi della operatività del PSC;
- dare una sistemazione definitiva all'area ormai centrale compresa tra via Ontario e via dei 4 Caselli da tempo in attesa e già oggetto di un Piano attuativo pubblico mai adottato;
- confermare e completare, con funzione di parco urbano-territoriale, l'acquisizione della grande area che il PRG pre-vigente aveva destinato a verde attrezzato.

**a Tinchì:**

- impedire la saldatura con Marconia

**a Pisticci Scalo:**

- utilizzare lo strumento il già citato strumento del PrInt per una qualificazione ambientale e urbanistica delle aree rientrate nella competenza del Comune con la realizzazione di una centralità multifunzionale nell'ambito dei SRAU

Rinviando alla successiva descrizione puntuale del RU nei singoli ambiti urbani, è opportuno precisare che nella stesura del RU ci si è attenuti ai criteri dettati dalla legge Regionale e, in dettaglio, dal suo Regolamento di Attuazione:

- sostanziale aderenza a quanto già edificato; inclusione nell'Ambito urbano delle aree per le quali il diritto ad edificare fosse stato già acquisito;
- inclusione nell'Ambito Urbano, previa rilevante riduzione di cubatura, di alcune aree già designate come "di espansione" dal PRG pre-vigente solo alla condizione che fossero parte integrante dell'impianto urbano e che fossero destinate a soddisfare precise esigenze sociali e di miglioramento della qualità urbana;
- rinviare alla normativa di cui all'art. 45 della LR23/99 tutte le altre aree "di espansione", pur previste dal PRG pre-vigente.

**a Casinello:**

- avviare un radicale processo di recupero Ambientale, e quindi urbano, e predisporre il nucleo, per quanto nelle competenze del presente strumento urbanistico, allo sviluppo che gli compete nella evoluzione della fascia jonica tra Metaponto e Nova Siri

## **PISTICCI CENTRO**

### **Alcuni dati demografici**

Preliminarmente è utile considerare alcuni dati demografici.

Il centro di Pisticci contava, secondo i dati dell'anagrafe dell'Agosto 2012, 6.279 abitanti per 3.160 famiglie, mentre al censimento del 1991 gli abitanti residenti risultavano 8.341 per 3.154 famiglie. Tra le due date si registra quindi una diminuzione di 2.062 abitanti (-25 %), mentre il rapporto tra famiglie e abitanti passa da 2,64 nel '91 a 1,98 nel 2012 (molto al di sotto della media comunale che risulta, al 2012, di 2,40).

Può interessare anche il confronto tra un dato del 1963, secondo il quale gli abitanti del centro erano 11.578 e costituivano il 78% del totale comunale (14.830), e il dato attuale (anagrafe 2011) in base al quale i 6.574 abitanti del centro rappresentano il 36,6% del totale che è di 17.952 abitanti.

Questi dati confermano, con l'evidenza dei numeri, cose già note: la popolazione del centro diminuisce sia in assoluto sia relativamente al resto del Comune. Ciò avviene, peraltro, in presenza di una consistenza edilizia complessiva che è andata continuamente aumentando fino ai primi anni '90; il che denota che, da un lato, è sensibilmente aumentata la dotazione di spazio pro capite (mediamente pari a 63,1 mq di Superficie Edificata) e, dall'altro, il patrimonio edilizio è largamente sottoutilizzato.

Infine un dato indicativo sulla densità territoriale: dal rapporto tra la superficie territoriale complessiva, che è di 38,8 ha, e il n° di 6.574 abitanti si ricava una densità territoriale di 169 ab/ha, mentre dall'analogo rapporto tra la superficie coperta da edifici, pari a 20 ha, e lo stesso n° di abitanti si ricava una densità fondiaria di 329 ab/ha. Entrambi i dati appaiono inaspettatamente bassi a confronto con la compattezza del tessuto edificato e ciò si deve presumibilmente sia alla presenza di una serie di attrezzature urbane di grande volume sia ai motivi di cui sopra: alta dotazione di spazio pro capite e sottoutilizzazione del patrimonio edilizio.

### **Dati quantitativi sulla edificazione**

Meritano di essere rilevati alcuni dati quantitativi riguardanti la consistenza edilizia. Misurata in Superficie Edificata (SE: somma delle superfici lorde dei piani di calpestio abitabili, risultante in questo caso dal prodotto della superficie di sedime per il n° di piani), essa risulta complessivamente pari a 541.892 mq. Dividendo tale quantità per la superficie territoriale del centro si ricava l'Ut (indice di utilizzazione territoriale) per l'intero territorio del centro, che risulta di 1,4 mq/mq.

Sottraendo la superficie degli edifici speciali e dei servizi e considerando quindi la sola edilizia abitabile, la SE si riduce a 496.583 mq. Dal rapporto tra quest'ultima e la superficie complessiva delle particelle catastali esistenti, che è praticamente pari alla superficie coperta dagli edifici, si ricava l'Uf (indice di utilizzazione fondiaria), che risulta di 2,48 mq/mq.

Quanto alle destinazioni d'uso l'analisi evidenzia il carattere fondamentale residenziale del centro. Escludendo l'edilizia speciale e i servizi, risultano infatti i seguenti dati: piani terreni, SE residenziale 159.600 mq, altre destinazioni 48.841 mq; piani superiori, SE residenziale 287.263 mq, altre destinazioni 880 mq.

L'analisi dello stato di conservazione segnala una netta prevalenza di edifici in buono o ottimo stato: queste due categorie assieme costituiscono, infatti, il 55,4% degli edifici e il 56% della

superficie edificata (SE). Ciò denota da un lato l'età mediamente "giovane" dell'edilizia, dall'altro la notevole manutenzione di cui è stata oggetto, come è dimostrato simmetricamente dal basso numero di edifici in stato cattivo (215), fatiscente o di abbandono (75 + 9 crollati).

Riguardo alla tipologia edilizia vi è da precisare che l'analisi non si è proposta particolari approfondimenti storico-filologici ed è stata condotta essenzialmente al fine di pervenire ad una classificazione che risultasse congrua con l'articolazione normativa da adottare in sede di Regolamento Urbanistico. Ciò premesso, l'analisi tipologica denota una sopravvivenza relativamente bassa dei tipi originari (26%) (casedde, lamie / lammioni, soprane). Se, tuttavia, si uniscono a questi ultimi anche i tipi "alterati" e "accresciuti" si raggiunge una massa critica abbastanza significativa in rapporto al totale degli edifici privati (3.878): tale aggregazione indicherebbe una sopravvivenza, sia pure parziale, dei tipi originari del 34% in termini di edifici (particelle) e di circa il 20% in termini di SE (superficie edificata; questo secondo dato è molto più basso del primo perché gli edifici storici hanno un minor numero di piani rispetto agli altri). Questi dati provano comunque l'alto grado di sostituzione o alterazione al quale è stata soggetta nel tempo l'edilizia del centro e devono far considerare preziosa la tutela della sua residua testimonianza, sia pure in un'ottica evolutiva.

Anche l'analisi della qualità architettonica dimostra che la perdita delle testimonianze storiche diventerebbe irreversibile se non si provvedesse alla tutela di quanto resta del patrimonio. Infatti, a fronte della cospicua quota, pari a circa 3/4 del totale, di edifici tipici del tessuto storico o a questo assimilati, si riscontra una forte tendenza all'accorpamento di lotti contigui, che oggi rappresenta già circa il 18% del totale degli edifici e il 22,3% della SE. Si tratta del fenomeno più grave di alterazione del tessuto, in quanto porta ad una cancellazione di quello che è il carattere fondativo della tipologia storica e, cioè, la dimensione longitudinale, il "passo", del modulo insediativo.

### **Tipomorfologia**

L'analisi dettagliata del centro di Pisticci (vedi elaborato 9 "Analisi dettagliata della situazione urbanistica del centro storico di Pisticci"), ha messo in luce i caratteri della sua "storicità", che richiedono di essere conservati come valore, e, nello stesso tempo, i risultati di una stratificazione che arriva fino ai nostri giorni ed è composta da edilizia antica, da edilizia di sostituzione, da molte addizioni in altezza e da consistenti espansioni moderne e contemporanee. Il centro di Pisticci è "storico" in quanto radice e fulcro dell'intero insediamento territoriale pisticcese, ma non è tutto "antico". Perciò non può essere trattato come i centri antichi di tradizione, laddove la finalità esclusiva è la conservazione e il restauro.

Tuttavia, nonostante il suo carattere composito, esso presenta, per quasi tutta la sua estensione, caratteristiche, queste sì "storiche", assolutamente peculiari (sebbene non esclusive, in quanto comuni ad altri paesi e città della zona).

La prima caratteristica è la tipicità dell'impianto morfologico, che, escluso il rione più antico di Terravecchia, è dettato da una geometria semplice e modulare, evidentemente programmata, che fa pensare a una città di fondazione ed è in ciò simile anche ad un certo versante della tradizione "moderna". Il modulo-base di questo impianto è il classico lotto con due "affacci" su strada, di circa sei metri di larghezza e di profondità variabile, nel nostro caso limitata dall'altimetria e dalla ristrettezza di spazio. Ne risulta un tessuto originariamente a "grana" molto fine (per le limitate dimensioni dei moduli, in larghezza, altezza e profondità), che poi nel tempo è andata ingrossandosi a causa della crescita in altezza e delle fusioni tra lotti

adiacenti. Resta comunque una morfologia di straordinaria omogeneità fondata su una “forma tessuto” di estrema compattezza che ha continuato ad essere utilizzata nella forma originaria fino ai giorni nostri, nonostante un intenso processo di alterazione e di sostituzione edilizia (v. la tav. dell’Evoluzione storica nella citata Analisi dettagliata, dove si vede che l’impianto modulare è stato utilizzato fino alle soglie della contemporaneità). L’analisi evidenzia, infatti, come solo gli sviluppi più recenti, databili grosso modo dagli anni ’70, abbiano segnato una soluzione di continuità con quella morfologia dando luogo a spazi urbani dilatati e poco strutturati.

La seconda caratteristica è il tipo edilizio scaturito dal suddetto impianto. Tipo che, nelle sue varie articolazioni, va dalla casedda, alla lamia (o al lammione), alla soprana, e che rappresenta una particolarissima versione storica della cosiddetta casa a schiera, dove la particolarità non è data tanto dal tipo edilizio e dalla sua (assai elementare) architettura quanto dal suo continuo ripetersi in situazioni topologiche differenti, cioè dalla dislocazione differenziata, per altimetria e orientamento, delle diverse serie di edifici nello spazio urbano.

A questa serialità fa eccezione proprio, e non per caso, il tessuto intricato e compatto dei rioni più antichi (Terravecchia, parte di Montebello), che deriva da un nucleo di limitata consistenza insediativa condensatosi intorno al castello. La diversità, quasi il contrasto fisico, tra i due impianti e, in particolare, il fatto che essi siano entrambi antichi, rappresenta un altro non secondario motivo di interesse del centro di Pisticci.

Le addizioni, le modifiche e le espansioni più recenti (datate quasi tutte dal dopoguerra in poi), verificatesi al di fuori dei rioni più “antichi” già citati, hanno alterato, talvolta anche gravemente, quelle caratteristiche, ma non le hanno mai cancellate del tutto (salvo in pochi interventi più recenti). Nonostante le fusioni, gli accrescimenti, le aggiunte di sporti e balconi, l’uso di materiali eterogenei ed esogeni e, in generale, un’intensa opera di ristrutturazione che ha interessato gran parte del centro, i moduli e le serie sottostanti sono ancora leggibili. Diverso il discorso per il tipo edilizio della lamia e suoi derivati, che, con l’eccezione dei rioni Dirupo, Croci, Tredici, sopravvive solo in un numero limitato, benché ancora significativo, di casi.

Dunque, impianto modulare, tessuto di grana fine, tipi edilizi di base: questi, in sintesi, possono considerarsi i caratteri fondamentali e distintivi da conservare o recuperare, quelli che fanno di Pisticci una città speciale nel panorama urbanistico della regione (e non solo), un attrattore turistico-culturale e un luogo in cui la cultura della città si manifesta con connotati singolari e irripetibili. Mentre nel contempo, e compatibilmente con questi caratteri, sembra legittimo ritenere che anche la fisionomia composita di gran parte del centro e il suo carattere evolutivo non sia casuale e denoti fisiologiche esigenze di adattamento e di cambiamento. Di queste esigenze tiene debitamente conto la disciplina urbanistica qui proposta, in una visione che attribuisce al centro di Pisticci non solo il valore della testimonianza storica ma anche il ruolo della città “centrale” di un territorio policentrico, con tutte le funzioni che questo ruolo comporta.

Ultimo dato di analisi è la qualità degli spazi pubblici. Sono stati messe in evidenza principalmente le strade e le piazze in cui il valore documentale e la qualità dei fronti edificati conformano un ambiente urbano di qualità. Ciò accade in forma continua ed estesa nei rioni storici originari e di prima espansione, mentre poi le punte di eccellenza si rarefanno e si limitano ad alcuni, seppure non rari, episodi. La qualità dello spazio decade invece di colpo nelle addizioni contemporanee. L’analisi segnala anche la presenza di spazi di carente qualità urbana o non qualificati, nonché di manufatti penalizzanti per la qualità dello spazio denominati detrattori ambientali.

Dall'analisi e dalle considerazioni di cui sopra sono derivati i criteri impiegati per definire la classificazione dei suoli e dei tessuti e i regimi urbanistici (Regimi d'Uso e Regimi di Intervento).

### **Classificazione dei Suoli e dei Tessuti; Regimi d'Uso**

Il perimetro dell'Ambito Urbano comprende i SU, i SNU e i SRAU. Detto perimetro si attiene strettamente all'abitato esistente estendendosi oltre solo per comprendere le aree verdi o destinate a SRAU sulle pendici o verso il cimitero e una piccola area già destinata dal PRG pre-vigente ad attività produttive.

I SU comprendono a loro volta tutta l'edificazione residenziale e terziaria esistente oltre all'area anzidetta oggi parzialmente utilizzata.

In base all'analisi e alle considerazioni precedentemente svolte i SU sono differenziati anzitutto per la loro appartenenza o meno all'impianto storico:

- tessuti di antica formazione (dove "antica" si riferisce all'impianto e non all'epoca di costruzione);
- tessuti di recente formazione (quelli che non corrispondono più alla logica modulare e alla grana fine dei precedenti).

I tessuti di antica formazione sono stati a loro volta articolati a seconda della morfologia e della tipologia che, come già detto, si incrociano, dando luogo a complessi assai diversi per caratteri tipomorfologici:

- morfologia intricata/compatta con tipi edilizi antichi, che caratterizza il rione Terravecchia;
- morfologia intricata/compatta con tipi edilizi antichi e di sostituzione, che si identifica con il rione Montebello;
- morfologia modulare con tipo edilizio antico, sostanzialmente coincidente con le case, le lamie e le loro derivazioni, che si identifica nel rione Dirupo (costruito dopo la frana del 1688) e ei rioni simili (Tredici, Croci);
- morfologia modulare con tipi edilizi antichi e di sostituzione, che copre tutto il resto dei tessuti di antica formazione e cioè la maggior parte del centro.

Come si legge dalle tavole 11 e 12 ("Ambito Urbano, classificazione dei suoli, Regimi d'Uso" e "Ambito urbano e Regimi di Intervento") la maggioranza dell'edificato appartiene alla classe della tipologia di sostituzione, mentre i tipi edilizi antichi ne rappresentano ormai una minoranza, per di più concentrata nelle aree a rischio geologico (Dirupo, Tredici, Croci).

Per quanto riguarda il Regime d'uso, che nella prima delle tavole citate, viene classificato come prevalentemente residenziale, le Norme di Attuazione lo disciplinano in modo più dettagliato in base al criterio di lasciare la maggiore libertà possibile alle iniziative di valorizzazione economica, attraverso il possibile inserimento di servizi alla persona, ricettivi, culturali, commerciali purché siano di non grande dimensione.

### **Studio geologico**

A premessa della illustrazione della disciplina urbanistica occorre prendere atto del risultato dello Studio Geologico, ai cui elaborati si rimanda. Per Pisticci centro, lo Studio Geologico distingue "Aree non critiche", "Aree con criticità puntuali e moderate", "Aree con criticità di livello medio e diffuso", "Aree con criticità di livello elevato sia puntuali che diffuse" e riporta le aree a rischio idrogeologico perimetrate dall'Autorità di Bacino della Basilicata nel Piano stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico (PAI), aggiornamento 2010, approvato il 26/03/2010.

In base allo Studio Geologico le “Aree non critiche” sono aree utilizzabili ai fini edilizi e riguardano gran parte di Pisticci centro, mentre le “Aree con criticità puntuali e moderate” sono articolate in aree utilizzabili ai fini edilizi solo dopo studi geologici specifici per valutare le soluzioni progettuali più idonee, localizzate al bordo del terrazzo su cui insiste Pisticci centro, e aree utilizzabili ai fini edilizi purché siano realizzate idonee strutture fondali, che interessano parte del Rione Loreto. Inoltre, tra le “Aree con criticità puntuali e moderate” lo Studio Geologico individua come area utilizzabile ai fini edilizi un lotto ricadente in area a rischio idrogeologico R2 della Autorità di Bacino, con parere preliminare di compatibilità idrogeologica ai sensi dell’articolo 18 delle norme di attuazione del PAI, si veda la Determina Dirigenziale dell’Autorità di Bacino della Basilicata n. 80B/2008/D.259 del 18 ottobre 2008.

Lo Studio Geologico individua inoltre classi di aree non utilizzabili. Le “Aree con criticità di livello medio e diffuso”, sono considerate “non utilizzabili allo stato attuale” e comprendono sia terreni situati in prossimità di aree a rischio idrogeologico che aree caratterizzate da pendenze medio-alte. Le aree urbanizzate interessate dalle “Aree con criticità di livello medio e diffuso” sono parte di Terravecchia e il margine meridionale dell’abitato. Le “Aree con criticità di livello elevato sia puntuali che diffuse” sono aree non utilizzabili perché instabili e caratterizzate dalla presenza in superficie di più fratture di trazione lungo il manto stradale e di lesionamenti dei fabbricati e del muro di sostegno di via Pascoli. L’area urbanizzata ricadente nelle “Aree con criticità di livello elevato sia puntuali che diffuse” è il rione Tredici. Lo Studio Geologico riporta infine le aree pericolose e le aree a rischio idrogeologico (moderato, medio, elevato, molto elevato) perimetrare nel PAI dall’Autorità di Bacino della Basilicata. Per queste aree lo Studio Geologico rimanda alla relativa disciplina definita dalle norme di attuazione del PAI. Le parti urbanizzate ricadenti nelle aree a rischio del PAI sono l’area comprendente il parcheggio multipiano e parte degli edifici lungo via Cammarelle e via Giulio Cesare, a rischio medio R2, e il rione Dirupo, a rischio elevato R3.

Quest’ultimo, originariamente sottoposto a vincolo, con D.P.R. n. 1568 del 7 ottobre 1960, e n. 1096 del 14 agosto 1968, è stato assoggettato a nuove norme urbanistiche con Delibera di C.C. nr. 218 del 10/08/2015 in seguito alla revoca dei suddetti decreti con D.P.G.R. del 22/10/2014. Le nuove norme sono integralmente recepite nelle NTA del presente Regolamento Urbanistico.

Nelle tavole *P1a* e *P1b* i perimetri dello Studio Geologico sono sovrapposti a quelli dei Regimi d’uso e di intervento del RU. Da questa sovrapposizione non è difficile quindi riscontrare la coerenza tra le risultanze geologiche e le norme urbanistiche, poiché nelle “aree non utilizzabili” non sono consentiti in generale interventi di nuova costruzione. Ove poi si verifica contrasto prevarranno le prescrizioni dello Studio Geologico e del PAI.

### **Regimi di Intervento**

L’analisi condotta su tutte le singole particelle ci ha permesso di analizzare il patrimonio edilizio in ogni aspetto.

In particolare ci sembra che emerga una marcata differenza tra le parti che costituiscono, nel loro insieme, agglomerati significativi per unità morfo-tipologica e per interesse storico e altre parti nelle quali valori storici significativi esistono, e sono stati individuati singolarmente o per episodi, ma la stratificazione e le metamorfosi avvenute fino ai tempi più recenti, e tuttora in corso, non conferiscono loro la stessa unità e coerenza delle prime.

Le prime sono costituite dai rioni Terravecchia, Dirupo, Croci e Tredici; le altre da tutte le parti rimanenti, nelle quali si è addensata la crescita più recente e le demolizioni e ricostruzioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni hanno

determinato la formazione di un agglomerato decisamente promiscuo, nel quale il moderno e il nuovo convivono con i residui dell'antico, mentre resta, come fattore di unità, il disegno dell'impianto urbano, fondato sulla serialità della lottizzazione.

Questo ultimo fattore di unità dell'insieme non porta tuttavia alla omogeneità nel senso inteso per esempio dal DM 1444/1968 e non consente perciò di applicare all'intero centro, con tutte le sue articolate stratificazioni e conseguenti morfotipologie, lo stesso identico criterio normativo.

A ciò va aggiunto che, in un Piano che intende portare all'intervento diretto attraverso una disciplina puntuale degli interventi previsti o consentiti, la classificazione in "zone omogenee" perde significato e non ha effetti pratici rilevanti.

Dalle analisi e dalle considerazioni di cui sopra è scaturito l'azzoneamento dei Regimi Urbanistici di cui appresso nel quale il Regime di Conservazione si distingue in due sottoclassi:

- **Conservazione dell'impianto urbano storico e del patrimonio edilizio;**
- **Conservazione dell'impianto urbano storico;**

dove la prima indica la conservazione del tessuto esistente nella sua interezza e la seconda indica la permanenza e conservazione della morfologia urbana di base.

Il Regime di Trasformazione viene applicato invece alle aree di recente formazione, morfologicamente estranee all'impianto urbano storico, nelle quali sono consentite eventuali operazioni di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

A seguito dell'analisi dettagliata sono state inoltre individuate le Aree Complesse, costituite da alcune aree caratterizzate da particolari criticità (a causa dell'ubicazione, del ruolo nel tessuto o della presenza di degrado) per le quali è opportuno promuovere programmi di recupero ambientale e urbano. A tale scopo alcune di queste (la piazza del rione Montebello, il muraglione e la salita che porta alla Chiesa Madre, le pendici oggetto di consolidamento) sono state oggetto di studio di dettaglio sotto forma di "scheda-progetto". (vedi elaborato 17.2 "Pisticci centro - Schede Progetto").

I singoli regimi si articolano, a loro volta, come segue.

### **Conservazione dell'impianto urbano storico e del patrimonio edilizio**

- **Edilizia storica soggetta a restauro e risanamento conservativo.** Comprende gli edifici, prevalentemente ubicati nei rioni Terravecchia, Dirupo, Croci e Tredici, ma presenti più limitatamente nei tessuti a "Tipologia mista: antica e di sostituzione", ai quali si riconosce un valore architettonico da conservare o ripristinare e, comunque, salvaguardare nella sua interezza, per i quali qualunque intervento deve conformarsi ai principi del restauro e risanamento conservativo. Si aggiunga, peraltro, che si tratta di zone soggette a rischio geologico dove, comunque sono vietati gli interventi di trasformazione. Comprende inoltre "aree di singolare rilievo morfologico" ricadenti in tessuti di "edilizia corrente".

**Edifici storici speciali soggetti a restauro e risanamento conservativo.** Sono gli edifici storici aventi carattere di edilizia speciale (Municipio, Chiesa, ecc);

**Edilizia corrente.** Comprende gli edifici di non significativo valore storicoarchitettonico che ricadono in aree a rischio geologico o affette da precedenti provvedimenti di vincolo.

**Complessi edilizi soggetti a progettazione unitaria.** Comprende due complessi di singolare

importanza urbanistica per i quali eventuali interventi di ristrutturazione dovranno essere oggetto di progetto e realizzazione unitari estesi all'intero complesso.

### **Conservazione dell'impianto urbano storico**

- Edilizia storica ad un piano incrementabile conformemente agli tipo. Comprende piccoli edifici, rispondenti al tipo storico della "lamia" al quale si riconosce una possibilità evolutiva, attraverso un progetto tipo, o un progetto speciale da studiare appositamente nei casi atipici (per esempio alcune testate d'angolo) e nei casi di singolare rilievo morfologico, che consente la crescita da uno a due piani. Gli schemi-tipo sono allegati alle Norme di Attuazione (vedi elaborato 17.1 "Schemi tipo per l'evoluzione tipologica delle lamie"), come parte integrante del presente RU.
- Edilizia corrente interna al tessuto a trasformazione condizionata. Comprende edifici privi di particolare valore architettonico o storico che, tuttavia, insistono su moduli dell'impianto urbano storico, impianto di cui si intende conservare la morfologia.

### **Impianto urbano-edilizio di recente formazione**

- Edilizia estranea all'impianto urbano storico. Comprende gli edifici costruiti in epoca recente al di fuori dell'impianto urbano storico, privi di particolare valore architettonico.

### **Aree esterne all'impianto urbano**

- Conservazione (aree di verde attrezzato esistenti, cimitero)
- Conservazione (aree non urbanizzabili per valori ambientali e rischi geomorfologici);
- Trasformazione (completamento dell'area per attività produttive);
- Nuovo impianto (aree di verde attrezzato previste)

### **Aree complesse: schede progetto**

Comprende le aree numerate da 1 a 6 nella Tavola 12 "Pisticci centro - Ambito Urbano, classificazione dei suoli e Regimi di Intervento" che rappresentano alcuni nodi critici dell'impianto urbano nei quali non è possibile o non è sufficiente l'intervento privato diretto e si rende necessaria un'azione pubblica o concertata con i privati mediante "progetti generali d'intervento" da attuare attraverso Piani Attuativi o Programmi Complessi. Nelle aree 1, 2, 5 detti strumenti dovranno seguire le indicazioni delle relative "Schede progetto" (elaborato 17.2) allegate alle Norme di Attuazione del presente RU.

### **SNU e SRAU**

I SNU sono costituiti da aree marginali soggette a rischi geomorfologici. I SRAU comprendono le aree di strade, slarghi, spazi urbani pubblici e parcheggi e le aree destinate alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico sia esistenti che previste (tempo libero, direzionali, amministrative, produttive, sociali di interesse generale e locale, tecnologiche). I relativi regimi sono indicati nelle Norme di Attuazione.

## **Dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968**

Nell'ambito urbano di Pisticci centro il fabbisogno di aree per standard di cui all'articolo 3 del DM/1444 è relativo ad una popolazione di 7.043 abitanti insediati, risultanti dal censimento ISTAT del 2001, ai quali si aggiungono 230 abitanti convenzionali insediabili derivanti dalla potenziale edificabilità ammessa dalle norme di attuazione del presente RU. Relativamente alle zone omogenee di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968, come riportato nella tavola 12a, l'ambito urbano di Pisticci centro equivale quasi completamente alla zona omogenea A, a meno di alcune parti, di dimensione ridotta, che equivalgono alla zona omogenea B. In base al comma 2/art.4 le dotazioni minime di aree di cui all'articolo 3 del DM 1444/1968 possono essere dunque ridotte della metà, rispetto ai 18 mq/ab prescritti per le zone omogenee C. Per quanto riguarda gli abitanti insediati, l'attuale dotazione di aree per standard di cui all'articolo 3 del DM/1444, rappresentata nella tavola 11, presenta deficit rilevanti, come evidenziato nella tabella alla pagina seguente. Tali deficit riguardano in particolare le aree per l'istruzione e quelle per i parcheggi pubblici. Solo nel caso del verde pubblico le aree esistenti arrivano ad un valore prossimo al minimo prescritto dal DM 1444/1968. Come riportato nella tavola 11, il presente Regolamento Urbanistico prevede nuove dotazioni di aree che permettono di raggiungere i valori minimi prescritti dal DM 1444/1968 per quanto riguarda la dotazione di aree per parcheggi, verde pubblico e attrezzature di interesse comune, sia per gli abitanti insediati che per quelli insediabili. La dotazione di aree per l'istruzione viene incrementata ma rimane nettamente al di sotto del valore minimo, data la mancanza di aree idonee.

Tabella 1 - Pisticci centro - dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968

**Pisticci Centro**

Abitanti insediati (popolazione residente da Anagrafe 2011) (zona A) 6.574

Abitanti convenzionali insediabili (zona A) 230

	DOTAZIONI MINIME				DOTAZIONI ESISTENTI E DI PROGETTO VERIFICA				H - D
	A	B	C	D = B + C	E	F = E / abitanti insediati	G	H = E + G	
	aree minime pro capite secondo DM 1444/1968	aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediati (zona A)	aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediabili (zona A)	totale aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediati + abitanti insediabili	aree in valore assoluto per attrezzature esistenti	aree pro capite per abitanti insediati	aree in valore assoluto per attrezzature di progetto	totale aree in valore assoluto per attrezzature esistenti e di progetto	differenza tra totale aree per attrezzature esistenti e di progetto e totale aree minime secondo Decreto 1444/1968
	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq	mq
Attrezzature per servizi secondo DM 1444/1968									
Istruzione	4,50	14.792	518	16.310	4.129	0,62	4.149	8.278	-8.032
Interesse comune	2,00	6.574	230	6.804	4.964	0,75	2.590	7.554	750
Verde pubblico	9,00	29.584	1.036	30.620	30.911	4,70	37.259	68.170	37.550
Parcheggi pubblici	2,50	8.218	288	8.506	2.400	0,36	8.164	10.564	2.058

## **MARCONIA**

### **Profilo e problemi: il residuo del PRG pre-vigente**

Il progetto di Marconia nasce come quello di una piccola “città nuova”, nell’epoca e con lo stile delle città pontine, durante gli anni ’30 del 1900, nell’ambito di un vasto piano di costruzione di villaggi rurali nelle zone di bonifica. In realtà prima della guerra fu realizzato solo un piccolo nucleo, che è attualmente il centro dell’abitato, costituito dall’attuale piazza Elettra e dai suoi immediati dintorni, con gli edifici della casa comunale, della torre littoria, delle poste, delle caserme di polizia e carabinieri, di un piccolo albergo, di una scuola. L’attuale insediamento si è quindi sviluppato praticamente tutto dopo la guerra, sulla base dell’originario impianto cardodecumano articolato in grandi isolati, alcuni dei quali, come i nuclei di edilizia sociale, edificati in base a progetti unitari, e altri - la maggioranza - secondo una lottizzazione a grana fine con progetti individuali su singoli lotti.

Oggi Marconia presenta, quanto all’impianto urbanistico, i caratteri di una città di fondazione dai margini alquanto indefiniti e, dal punto di vista architettonico, quelli di un quartiere della periferia urbana, complessivamente segnato da una mediocre qualità, da una rilevante quota di “non finito” e da una evidente disomogeneità.

Risultano poi fortemente carenti attrezzature urbane di qualità e di livello adeguato ad un insediamento che, a tutti gli effetti, ha i caratteri potenziali di una piccola città autonoma.

A Marconia sono stati censiti, nel 2001, 8.258 abitanti; numero che, dopo l’aumento di circa il 14% rispetto al 1991, sembrerebbe rimasto sostanzialmente invariato.

L’edificazione complessiva esistente, risultante dal Bilancio Urbanistico (vedi elaborato 8 - Bilancio Urbanistico - scheda 1 Marconia), è costituita da 1.803.621 mc con una quota di non residenziale stimata al 20%. Ne deriva una cubatura residenziale di circa 1.440.000 mc e, quindi, un volume abitativo pro capite di 174 mc che però sconta una notevole quota di “non occupato”.

L’edilizia privata è costituita prevalentemente da edifici bassi, ad 1 piano (8%), a 2 piani (27%) e a 3 piani (62%) oltre che da una minoranza di edifici a 4 e 5 piani. L’edilizia pubblica presenta altezze medie di 4/5 piani.

Lo stato di conservazione risulta al 40% buono o ottimo, al 13% cattivo e per il resto discreto, mentre, per l’edilizia privata, la quota di non finito è di ben il 16%. L’edificabilità prevista dal PRG pre-vigente era così costituita: completamento delle zone B, che complessivamente avrebbero raggiunto circa 1.781.208 mc, di cui attualmente risulta realizzato oltre l’80% (circa 1.451.000 mc); zone C destinate a PEEP per 743.263 mc di cui il 32% realizzato (237.844 mc); zone C private per 1.472.236 mc di cui una minima parte (circa 141.800 mc) attuati non sempre con interventi convenzionati.

## QUADRO SINOTTICO 1

### MARCONIA: VOLUMETRIE PREVISTE DAL PRG PRE-VIGENTE A CONFRONTO CON QUELLE ESISTENTI (MC)

	PREVISTE	ESISTENTI
ZONE B PRIVATE	1.678.200	1.442.792
ZONE B PEEP	58.000	52.207
TOTALE ZONE B	1.736.200	1.494.999
ZONE C PRIVATE	1.472.236	141.500
ZONE C PEEP	743.263	237.844
TOT. ZONE C	2.215.499	379.344
TOTALE B+C	3.951.699	1.874.343

Per avere un ordine di grandezza dell'entità di queste previsioni basta considerare che il residuo di edificabilità delle zone di espansione (zone C) previste dal PRG ( $2.215.499 - 379.344 = 1.836.155$  mc), detratta una quota non residenziale del 20% e anche assumendo il valore molto alto della cubatura pro capite media registrata attualmente di 174 mc/abitante, porterebbe praticamente al raddoppio della popolazione di Marconia ( $1.836.155 \times 0,80 / 174 = 8.442$  ab).

Queste cifre evidenziano un dimensionamento della crescita edilizia largamente eccedente qualunque possibile previsione della domanda, crescita che infatti è rimasta in gran parte inattuata. Il che tuttavia non ha evitato e non evita tuttora che sulle aree predestinate all'espansione permangano aspettative e vengano invocati "diritti pregressi" che, tra l'altro, spesso vengono riconosciuti anche dalla giurisprudenza.

Di fronte a questa situazione di fatto il presente RU adotta una strategia di contenimento della crescita, attraverso una drastica riduzione dell'edificazione prevista dal PRG, e di qualificazione dell'esistente, attraverso la formazione di nuove centralità e l'acquisizione di ampie aree per verde e servizi.

#### **Classificazione dei suoli e dei Tessuti**

Il perimetro dell'Ambito Urbano comprende i SU e già edificati e i SNU ritenuti necessari per completare, razionalizzare e migliorare la struttura urbana esistente (vedi il punto 5 dell'Allegato A del Regolamento di Attuazione della l.r. 23/1999), mentre non comprende gli insediamenti lineari a bassa densità sviluppatasi lungo gli assi esterni che portano al centro; insediamenti che, riguardo all'esistente, sono disciplinati dal presente RU, mentre per l'assetto futuro sono oggetto del PSC.

I SU comprendono tutta l'edilizia esistente all'interno dell'Ambito urbano. Detta edilizia è destinata prevalentemente ad uso residenziale. Sotto il profilo dei tessuti la classificazione cerca di aderire alle categorie di legge, anche se la realtà di fatto sfugge a classificazioni categoriche. In questo caso si è adottata una interpretazione restrittiva del "consolidato" nel senso di considerare tale solo il tessuto strutturato e

Relativamente ai suoli urbanizzati (SU), la tipologia dei tessuti è dunque la seguente:

### **Tessuti di recente formazione a prevalente uso residenziale, distinti in:**

- Nucleo originario (intorno a piazza Elettra), compreso in un'area per la quale si ritiene necessario un intervento di recupero della qualità urbana e architettonica da promuovere mediante Programma Integrato;
- Tessuto consolidato, sostanzialmente costituita dall'edilizia pubblica del PEEP e da una modesta quota di edilizia privata realizzata in base a progetti strutturati;
- Tessuto non consolidato, costituito da edilizia minuta su lotti singoli (ex B1 e B2, impianto a tessuto a grana fine di tipo modulare, qualità edilizia mediocre, rilevante quota di non finito.
- Aree di completamento a intervento diretto, costituite da zone ex C2-C3 del PRG pre-vigente disposte lungo via Nazionale

### **Tessuti in corso di formazione a prevalente uso residenziale, distinti in:**

- Aree C del PRG pre-vigente, destinate a prevalente uso residenziale, soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata con riduzione del 40% delle volumetrie del PRG pre-vigente;
- Area nel quadrante Sud-Est (C5 di PRG pre-vigente), lungo viale Ontario, soggetta a Piano Attuativo approvato;
- Tessuti in corso di formazione a prevalente uso produttivo
- Area adiacente alla provinciale per S. Basilio, dove si conferma la destinazione produttiva.

### **Aree complesse soggette a Programma Integrato di Intervento (PrInt)**

- Comprende l'area centrale di Marconia, costituita dal nucleo originario e dalle aree immediatamente adiacenti, da sottoporre a Programma Integrato di Intervento o altro Programma complesso.
- Per quanto riguarda i suoli non urbanizzati (SNU), essi comprendono:
  - un'area adiacente alle vie Ontario e 4 Caselli soggetta a Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (con riduzione del 50% delle volumetrie del PRG pre-vigente)
  - l'area PEEP adiacente alla provinciale per S. Basilio;
  - aree esterne al perimetro dell'Ambito Urbano interessate da previsioni del PRG pre-vigente che restano in vigore quali previsioni strutturali e ricognitive, la cui attuazione è subordinata alla definizione di Piani Operativi e/o Accordi di Localizzazione (articolo 45 comma 1 della l.r. 23/1999)
- I SRAU comprendono le aree di strade, slarghi, spazi urbani pubblici e parcheggi e le aree destinate alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico sia esistenti che previste (tempo libero, direzionali, amministrative, produttive, sociali di interesse generale e locale, tecnologiche). Essi comprendono inoltre:
  - un'area situata nel quadrante Nord-Est, denominata Distretto Urbano di Nuovo Impianto, già destinata a PEEP dal PRG pre-vigente, di cui si prevede la conversione e una nuova destinazione a polo di sviluppo di servizi urbani di interesse pubblico (cultura, tempo libero, uffici, commercio, ricettività) e che, come tale, ricade nei SRAU sotto la voce di Attrezzature Integrate;
  - un'area situata nel quadrante Sud-Ovest, destinata a Parco Urbano con impianti sportivi;

## Regimi d'uso e Regimi di intervento

Tenendo conto del minimo incremento demografico intercensuale (solo 320 abitanti dal 1991 al 2011), della numerosità degli alloggi vuoti e dei tanti edifici di nuova costruzione ancora non completati si sono adottati i regimi di intervento con i seguenti dati .

Il RU riduce del 65 % le cubature residue del PRG pre-vigente nell'Ambito Urbano (vedi Quadro Sinottico 2) e prevede, inoltre, un regime differenziato per le zone C incluse nell'ambito stesso, le quali ultime possono considerarsi di fatto appartenenti alla città esistente.

Inoltre, le zone C perimetrali del PRG pre-vigente sono poste all'esterno dell'Ambito Urbano e demandate alla disciplina dell'art. 45, LR 23/1999 quali previsioni strutturali e ricognitive la cui attuazione è subordinata alla eventuale definizione di Piani Operativi e/o Accordi di Localizzazione. Di queste solo una minima parte ne è riproposta con una edificabilità complessiva comunque ridotta rispetto a quella del PRG pre-vigente.

Le aree C incluse nell'Ambito Urbano sono, a loro volta, articolate in tre sottozone: la prima costituita da due comparti liberi, già aree C del PRG pre-vigente; la seconda, lungo la via Nazionale, comprendente zone C2 e C3 del PRG pre-vigente; la terza comprendente le aree private (già C1, C2 e C3 del PRG pre-vigente) che gravitano sugli assi cardodecumanici di via Ontario e di via 4 Caselli.

Più precisamente:

- la prima è soggetta a Piani attuativo, presumibilmente di iniziativa privata, con edificabilità ridotta di circa il 35% rispetto a quella del PRG pre-vigente;
- la seconda, per le parti non edificate, sarà edificabile con interventi diretti secondo il disegno e la normativa derivati dal PRG pre-vigente ;
- infine le aree a ridosso delle vie Ontario e Quattro Caselli sono quelle più centrali e costituiscono un caso diverso da tutte le altre zone di tipo C. Trattasi, infatti, di aree a suo tempo destinate al trasferimento degli abitanti dalle zone franose del Centro Storico, sede di una domanda individuale molto parcellizzata, che ha già trovato riscontro in una assegnazione di lotti e in una cessione di aree per le strade, e già oggetto di un Piano Particolareggiato in attuazione della Legge 445 del 1908 con una prima delibera di C.C. dell'11 dicembre 1970. Un'area da considerarsi, con riferimento ad ogni impostazione urbana consolidatasi insieme allo sviluppo del territorio segnato dal fenomeno del trasferimento, ormai parte integrante dell'impianto urbano. Per questi motivi il presente RU ritiene opportuno comprendere tale comparto nelle aree da urbanizzare attraverso un apposito Piano Attuativo che attui finalmente tutte quelle attese ed iniziative in sospenso che hanno attraversato buona parte del secolo scorso. Tenendo conto dei risultati del Bilancio Urbanistico si propone comunque una riduzione del 69 % della cubatura prevista (che passerebbe da 564.000 a 177.800 mc).

L'area PEEP prossima alla strada provinciale per S. Basilio viene confermata nella sua destinazione, come pure la cubatura edificabile .

L'area demaniale PEEP del quadrante nord-est viene inclusa nelle aree da urbanizzare, in quanto potenziale centralità urbana multifunzionale, destinata a servizi di interesse pubblico (cultura, tempo libero, uffici, commercio, ricettività) oggi fortemente carenti, atta a completare l'impianto urbano di Marconia innalzandone il livello qualitativo e conferendo a Marconia i caratteri di un autentico centro urbano; qui la edificabilità prevista dal PRG pre-vigente viene ridotta da 326.222 a 57.000 mc per le aree PEEP. Altri 27.000 mc rimarrebbero nella disponibilità del Comune per perequazioni o delocalizzazioni finalizzate a strutturare gli assi cardodecumanici .

Il RU destina a parco urbano con impianti sportivi l'area situata nel quadrante Sud-Ovest. Il RU prevede infine la formazione di un Programma Integrato per l'area centrale comprendente il nucleo originario di fondazione, per la quale si ritiene necessario un intervento di recupero della qualità urbana e architettonica.

Dal complesso di queste manovre risulta il seguente quadro sinottico complessivo nel quale risulta che il residuo di crescita edilizia previsto dal pre-vigente PRG viene ridotto del 59 % per le zone private e del 68 % per le zone già destinate al PEEP. La riduzione complessiva del residuo del PRG pre-vigente ammonta a circa il 61 %.

### MARCONIA: CONFRONTO TRA LE VOLUMETRIE DEL PRG E QUELLE DEL RU

#### Quadro SINOTTICO 2

	<i>Residuo PRG previgente</i>			<i>Regolamento Urbanistico</i>	
	Superficie (mq)	Indice	Volume Edificabile	Volume Edificabile	Variation. rispetto a PRG
<i>Volumetrie pubbliche</i>					
PEEP nord	100750	2,5	251875	35000	
PEEP sud	27150	2,5	67875	67875	
Totale volumetrie pubbliche			319750	102875	- 68 %
<i>Volumetrie private</i>					
Volumetrie Private (ex PEEP nord)				29600	
Zone B in tessuto non consolidato			125792	125792	
Zone C perimetrali			509000	68000	- 86 %
<i>Zone C interne</i>					
Via Ontario/Quattro Caselli			564000	177800	- 69 %
Via Nazionale			94857	35300	- 63 %
Zona ex C3 via Sondrio	5002	3,5	17507	11500	- 34 %
Zone ex C2 via Cagliari	6125	2,75	16844	11000	- 35 %
Zone Compl. Interv Dir. <sup>1</sup>				87000	100 %
Totale volumetrie private			1.328.000	542992	-59 %
<b>VOLUMETRIE TOTALI</b>			<b>1.647.750</b>	<b>647.867</b>	<b>-61 %</b>

<sup>1</sup>) Zone di Completamento ad Intervento Diretto - ex Zone C2, C3

### **Dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968**

Nell'ambito urbano di Marconia il fabbisogno di aree per standard di cui all'articolo 3 del DM/1444 è relativo ad una popolazione di 8.577 abitanti insediati, risultanti dal censimento ISTAT del 2011, ai quali si aggiungono 4.200 abitanti convenzionali insediabili derivanti dalla potenziale edificabilità ammessa dalle norme di attuazione del presente RU. Di questi, in relazione alle zone omogenee di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968, 2.408 sono in zone classificabili come zone omogenee B, e 1799 sono in zone classificabili come zone omogenee C. Gli abitanti insediati sono in zone classificabili come zone omogenee B. Di conseguenza, le dotazioni minime di aree di cui all'articolo 3 del DM 1444/1968 risultano dalla applicazione sia del minimo intero dei 18 mq/ab per le zone C che del minimo dimezzato per le zone B, di cui all'articolo 4 comma 2 del DM 1444/1968. Come riportato nella tavola 13, il presente Regolamento Urbanistico prevede nuove dotazioni di aree che, unitamente alle attuali, permettono di mantenere i valori ben al di sopra dei minimi prescritti dal DM 1444/1968 sia per gli abitanti insediati che per quelli insediabili, così come evidenziato nella Tab. 2 di pagina seguente.

È necessario, comunque, evidenziare che il fabbisogno derivante dalle nuove funzioni previste all'interno dell'area destinata ad attrezzature integrate deve essere soddisfatto all'interno dell'area stessa, in particolare per quanto riguarda il verde pubblico e i parcheggi pubblici. Come riportato nella tabella 3, il surplus delle dotazioni nell'Ambito Urbano di Marconia consente di soddisfare il deficit di attrezzature per l'istruzione del vicino centro abitato di Tinchì e il fabbisogno di attrezzature per l'istruzione e di interesse comune della popolazione sparsa nelle zone agricole dell'intero territorio comunale, corrispondenti alla zona omogenea E di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968.

Tabella 2 - Marconia - dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968

Marconia									
Abitanti insediati (popolazione residente da Censimento ISTAT 2011) (zona A-B) 8.577									
Abitanti convenzionali insediabili in zona B 2408									
Abitanti convenzionali insediabili in zona C 1799									
	DOTAZIONI MINIME				DOTAZIONI ESISTENTI E DI PROGETTO				VERIFICA
	A	B	C	D = B + C	E	F = E / abitanti insediati	G	H = E + G	H - D
Attrezzature per servizi secondo DM 1444/1968	aree minime pro capite secondo DM 1444/1968	aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediati (zona A e zona B)	aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediabili (zona B e zona C)	totale aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediati + abitanti insediabili	aree in valore assoluto per attrezzature esistenti	aree pro capite per abitanti insediati	aree in valore assoluto per attrezzature di progetto	totale aree in valore assoluto per attrezzature esistenti e di progetto	differenza tra totale aree per attrezzature esistenti e di progetto e totale aree minime secondo Decreto 1444/1968
	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq	mq
Istruzione	4,50	19.298	15.722	35.021	<b>59.330</b>	<b>5,01</b>	<b>0</b>	<b>59.330</b>	<b>24309</b>
Interesse comune	2,00	8.577	6.988	15.565	14.300	1,66	31.586	45.886	30.321
Verde pubblico	9,00	38.597	31.445	70.041	43.824	5,11	63.531	107.355	37.314
Parcheggi pubblici	2,50	10.721	8.735	19.456	15.978	1,86	42.979	58.957	39.501

Tabella 3 - Marconia, Tinchi, Centro Agricolo e zone agricole - dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968

Marconia + Tinchi + Centro Agricolo + zone agricole

Abitanti insediati Tinchi Marconia Centro Agricolo (popolazione residente da Censimento ISTAT 2011) (zona A-B)	9.884
Abitanti convenzionali (zona B)	2.646
Abitanti convenzionali insediabili (zona C)	1.799
Abitanti insediati in nuclei e case sparse (popolazione residente da Censimento ISTAT 2011) (zona E)	832

	DOTAZIONI MINIME				DOTAZIONI ESISTENTI E DI PROGETTO				VERIFICA
	A	B	C	D = B + C	F = E / abitanti insediati		G	H = E + G	H - D
	aree minime pro capite secondo DM 1444/1968	aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediati (zona A, zona B, zona E)	aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediabili (zona B e zona C)	totale aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediati + abitanti insediabili	aree in valore assoluto per attrezzature esistenti	aree pro capite per abitanti insediati	aree in valore assoluto per attrezzature di progetto	totale aree in valore assoluto per attrezzature esistenti e di progetto	differenza tra totale aree per attrezzature esistenti e di progetto e totale aree minime secondo Decreto 1444/1968
	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq	mq
Attrezzature per servizi secondo DM 1444/1968									
Istruzione	4,50	24.111	15.855	39.966	61.330	6,20	0	61.330	21.364
Interesse comune	2,00	10.716	7.047	17.763	16.244	1,64	17.586	33.830	16.067
Verde pubblico	9,00	48.222	31.711	79.933	46.985	7,75	80.410	127.395	47.462
Parcheggi pubblici	2,50	13.395	8.809	22.204	15.978	1,61	46.634	62.612	40.408

## TINCHI

### **Profilo e problemi**

Tinchi è un piccolo centro localizzato lungo la Strada Provinciale che unisce Pisticci centro a Marconia e alla SS Jonica, all'incrocio con le direttrici verso Bernalda e verso Montalbano. Per la sua facilità di accesso ma anche per potenziarne lo sviluppo, il PRG pre-vigente ha previsto a Tinchi alcune delle principali attrezzature di interesse generale: ospedale, carcere, mattatoio, vigili del fuoco, scuole speciali. Di queste solo l'ospedale, il carcere e il mattatoio sono state realizzati. Attualmente è funzionante l'ospedale, il carcere parzialmente riconvertito. La mancata attuazione e in qualche caso la dismissione di gran parte delle attrezzature previste ha pesato negativamente sulla possibilità di Tinchi di diventare nel tempo un centro più strutturato e funzionalmente differenziato.

### **Classificazione dei suoli e dei Tessuti**

L'Ambito Urbano di Tinchi si articola in due sottoambiti distinti, corrispondenti al centro abitato di Tinchi propriamente detto e al nucleo del Centro Agricolo. Tale netta distinzione operata dal RU è funzionale ad evitare "saldature" tra i due insediamenti. L'Ambito Urbano comprende l'insediamento esistente e alcune aree libere o scarsamente edificate ad esso contigue, accessibili dalla viabilità esistente, ritenute necessarie per completare, razionalizzare e migliorare la struttura urbana attuale (vedi il punto 5 dell'Allegato A del Regolamento di Attuazione della l.r. 23/1999).

### **Regimi d'uso e Regimi di intervento**

Il RU disciplina secondo due differenti modalità i SU dell'Ambito Urbano, tenendo conto delle diverse condizioni di fatto. I SU comprendono aree totalmente o parzialmente edificate classificate come "tessuto non consolidato", che hanno regole equivalenti a quelle del PRG pre-vigente, e aree libere o scarsamente edificate, pressoché tutte classificate come zone B del PRG pre-vigente, adiacenti ai tessuti non consolidati e classificate come "aree di completamento ad intervento diretto", con diritti edificatori dimezzati rispetto a quelli del PRG pre-vigente. Relativamente al Centro Agricolo è confermato il Piano di Recupero esteso all'intero nucleo.

### **Dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968**

Nell'ambito urbano di Tinchi, compreso il nucleo di Centro Agricolo, il fabbisogno di aree per standard di cui all'articolo 3 del DM/1444 è relativo ad una popolazione di 619 abitanti insediati, risultanti dal censimento ISTAT del 2001, ai quali si aggiungono 238 abitanti convenzionali insediabili derivanti dalla potenziale edificabilità ammessa dalle norme di attuazione del presente RU (Tabella 4). In relazione alle zone omogenee di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968, sia gli abitanti insediati che quelli insediabili sono in zone classificabili come zone omogenee B. Di conseguenza, in base all'articolo 4 comma 2 del DM 1444/1968 le dotazioni minime di aree di cui all'articolo 3 dello stesso DM risultano dimezzate rispetto ai 18 mq/ab prescritti dal DM per le zone C. Per quanto riguarda gli abitanti insediati, l'attuale dotazione di aree per standard di cui all'articolo 3 del DM/1444, rappresentata nella tavola P04\_TINCHI, presenta valori al di sopra dei minimi per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune e il verde pubblico, mentre sono da rilevare dei deficit

relativamente alle attrezzature per l'istruzione e i parcheggi pubblici. Come riportato nella tavola P04\_TINCHI e nella Tabella 4, il presente Regolamento Urbanistico prevede nuove dotazioni di aree che permettono di raggiungere livelli superiori ai minimi prescritti dal DM 1444/1968 per il verde pubblico e i parcheggi, sia relativamente agli abitanti insediati che a quelli insediabili. Il deficit di aree per l'istruzione può essere compensato, come già riportato in precedenza (vedi Tabella 3), dalla corrispondente dotazione in eccesso di Marconia.

## CASINELLO

### **Profilo e problemi**

Casinello è formato da un nucleo di pochi e vecchi fabbricati, per lo più rurali ,lungo la Statale 106 . Dopo la realizzazione di importanti centri turistici nella fascia compresa tra la detta statale e l'area retrodunale sta assumendo, e potrà essere organico allo sviluppo del luogo, una funzione potenzialmente importante nell' evoluzione della fascia costiera. Si pensi alla trasformazione di piccoli centri lucani sullo Jonio come Policoro, Scanzano Jonico e Nova Siri.

È quanto mai importante impostare uno schema di sviluppo per limitare al massimo una eventuale crescita disordinata del nucleo urbano sotto spinte di crescita territoriale dovuta alla naturale vocazione turistica ed a tutto quanto ad essa collegato.

Tabella 4 - Tinchi, Centro Agricolo - dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968

Tinchi - Centro Agricolo

Abitanti insediati  
(popolazione residente  
da Censimento ISTAT  
2011) (zona A-B) 1.307  
Abitanti convenzionali  
insediabili (zona B) 238

	DOTAZIONI MINIME				DOTAZIONI ESISTENTI E DI PROGETTO				VERIFICA
	A	B	C	D = B + C	E	F = E / a bitanti insediati	G	H = E + G	H - D
	aree minime pro capite secondo DM 1444/1968	aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediati (zona A e zona B)	aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediabili (zona B)	totale aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediati + abitanti insediabili	aree in valore assoluto per attrezzature esistenti	aree pro capite per abitanti insediati	aree in valore assoluto per attrezzature di progetto	totale aree in valore assoluto per attrezzature esistenti e di progetto	differenza tra totale aree per attrezzature esistenti e di progetto e totale aree minime secondo Decreto 1444/1968
	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq	mq
Attrezzature per servizi secondo DM 1444/1968									
Istruzione	4,50	2.941	535	3.476	1.044	0,80	0	1.044	-2.432
Interesse comune	2,00	1.307	238	1.545	1.944	1,47	0	1.944	399
Verde pubblico	9,00	5.882	1.069	6.953	3.161	2,42	16.879	20.040	13.087
Parcheggi pubblici	2,50	1.634	297	2.601	0	0,00	3.655	3.655	1.054

## **PISTICCI SCALO**

### **Profilo e problemi**

Pisticci scalo pone un problema assai diverso dagli altri centri disciplinati dal RU. Fino ad oggi esso ha costituito, infatti, una semplice appendice del grande agglomerato industriale e solo da poco tempo il compendio delle aree situate tra l'area industriale e la Basentana è stato trasferito per la maggior parte al Comune.

Il PRG pre-vigente aveva già disciplinato queste aree, ma le sue previsioni sono rimaste per lo più inattuato, in quanto riservavano gran parte delle aree disponibili a verde e servizi e, quindi, le preordinavano all'esproprio; che non è stato mai effettuato.

Ciò se da un lato ha costituito una salvaguardia dall'altro ha impedito che l'insediamento assumesse caratteri di urbanità minimamente compiuti. Il che è accaduto anche perché le condizioni non erano mature per un cambiamento.

Oggi la situazione è in forte evoluzione; sia per la generale tendenza alla riconversione di alcune aree industriali, sia per il programmato potenziamento della pista aeroportuale, di cui è prevista la trasformazione in vero e proprio aeroporto.

### **Classificazione dei suoli e dei Tessuti**

L'Ambito Urbano di Pisticci scalo è interamente compreso all'interno dell'area del Piano Territoriale Consortile (PTC) del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera. L'AU individuato dal presente RU corrisponde un'area che nel suddetto PTC è classificata come "zona residenziale a gestione comunale (Pisticci scalo)" e un'area adiacente alla precedente, localizzata a nord che il RU destina a Parco Urbano, confermando la analoga destinazione del PRG pre-vigente.

### **Regimi d'uso e Regimi di intervento**

Più in particolare, all'interno del Ambito Urbano:

- sono state individuate tre aree da destinare ad attrezzature integrate per servizi pubblici di interesse collettivo, culturali, ricreativi, amministrativi, istituzionali, commerciali ;
- è stata destinata a riqualificazione urbanistica, tramite Programma Complesso, l'area a ridosso della stazione ferroviaria, oggi parzialmente occupata da una congerie di edifici di varia destinazione del tutto priva di qualità urbana;
- è stata confermata la previsione per attività produttive, già contenuta nel PRG pre-vigente, per l'area lungo il Vallone;
- sono stati riconosciuti e disciplinati i tessuti di recente formazione che possono considerarsi ormai saturi;
- è stato vincolato il quartiere ex SNAM, riconosciuto come tessuto consolidato di valore tipomorfologico e perciò soggetto, ove occorra, a restauro conservativo e a conservazione delle alberature esistenti;
- è stata individuata un'area da destinare a Parco Urbano, integrativa di quella prevista a Marconia relativamente alla dotazione di attrezzature di interesse generale di cui all'articolo 4 comma 5 del DM 1444/1968.

### **Dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968**

Nell'ambito urbano di Pisticci scalo, il fabbisogno di aree per standard di cui all'articolo 3 del DM/1444 è relativo ad una popolazione di 662 abitanti insediati, risultanti dal censimento ISTAT del 2011, ai quali si aggiungono 404 abitanti convenzionali insediabili derivanti dalla potenziale edificabilità ammessa dalle norme di attuazione del presente RU (Tabella 5). In relazione alle zone omogenee di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968, gli abitanti insediati sono in zone classificabili come zone omogenee B, mentre gli abitanti insediabili sono in zone classificabili come zone omogenee C, trattandosi delle aree destinate dal RU anche ad attrezzature integrate, come precedentemente descritto. Di conseguenza, le dotazioni minime di aree di cui all'articolo 3 del DM 1444/1968 risultano dalla applicazione sia del minimo intero dei 18 mq/ab per le zone C che del minimo dimezzato per le zone B di cui all'articolo 4 comma 2 del citato DM. Per quanto riguarda gli abitanti insediati, l'attuale dotazione di aree per standard di cui all'articolo 3 del DM/1444, rappresentata nella tavola P02, presenta valori al di sopra dei minimi per tutte le attrezzature di cui al DM 1444/1968. In relazione agli abitanti insediabili, il presente Regolamento Urbanistico non localizza esplicitamente nuove dotazioni di aree dal momento che gli ulteriori fabbisogni potranno essere soddisfatti all'interno delle aree destinate ad attrezzature integrate. È inoltre necessario evidenziare che il fabbisogno derivante dalle nuove funzioni previste all'interno delle aree destinate ad attrezzature integrate deve essere soddisfatto all'interno delle aree stesse, in particolare per quanto riguarda il verde pubblico e i parcheggi pubblici. La localizzazione di tali nuove dotazioni è quindi rimandata ai relativi strumenti di attuazione previsti dal RU.

Tabella 5 - Pisticci scalo - dotazione di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968

Pisticci scalo

Abitanti insediati  
(popolazione residente da  
Censimento ISTAT 2011)  
(zona B) 662 abitanti  
Abitanti convenzionali  
insediabili (zona C) 404 abitanti

	DOTAZIONI MINIME				DOTAZIONI ESISTENTI E DI PROGETTO				VERIFICA
	A	B	C	D = B + C	E	F = E / abitanti insediati	G	H = E + G	H - D
	aree minime pro capite secondo DM 1444/1968	aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediati (zona B)	aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediabili (zona C)	totale aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediati + abitanti insediabili	aree in valore assoluto per attrezzature esistenti	aree pro capite per abitanti insediati	aree in valore assoluto per attrezzature di progetto	totale aree in valore assoluto per attrezzature esistenti e di progetto	differenza tra totale aree per attrezzature esistenti e di progetto e totale aree minime secondo Decreto 1444/1968
mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq	mq	
Attrezzature per servizi secondo DM 1444/1968									
Istruzione	4,50	1.490	1816	3.306	4.850	7,32	0	4.850	1.544
Interesse comune	2,00	662	807	1.469	8.522	12,87	0	8.522	7.053
Verde pubblico	9,00	2.979	3.632	6611	19.845	30	0	19.845	13.234
Parcheggi pubblici	2,50	828	1.009	1.837	3.000	1,12	0	3.000	1.163

## **Ambiti periurbani**

### **STRUTTURE INSEDIATIVE LINEARI A BASSA DENSITÀ**

Il RU individua alcuni insediamenti sviluppatasi in modo sostanzialmente spontaneo lungo alcune strade locali in prossimità degli Ambiti Urbani di pianura, in particolare Marconia; insediamenti i quali si configurano di fatto come strutture prevalentemente residenziali a bassa densità.

Il RU inserisce tale classe di aree negli Ambiti periurbani, legittimandone l'uso residenziale e consentendovi interventi di recupero (ristrutturazione senza incrementi di superficie e di volume).

Ulteriori norme mirate al riordino e recupero urbanistico di tali aree, anche tramite utilizzo dei lotti ineditati, cessione di aree e trasferimento di diritti edificatori, sono rimesse al PSC.

## **Ambiti extraurbani**

Comprendono le aree già destinate dal PRG pre-vigente e dal Piano d'ambito di cui alle prescrizioni regionali del 3 settembre 2008 a "residenze turistiche collinari". In base alle prescrizioni di cui alla determinazione dirigenziale del 22 febbraio 2010 emanata dalla Regione Basilicata, Ufficio Compatibilità Ambientale, in relazione alla verifica di assoggettabilità a VAS del presente RU, tali aree sono sottoposte alla disciplina delle zone agricole di cui alle norme dello stesso RU, fermo restando gli usi attuali legittimamente autorizzati.

### **AMBITI DI ATTUAZIONE DEI NUCLEI TURISTICI A PIANIFICAZIONE PREDEFINITA (PIANO DEI LIDI)**

L'assetto dei Lidi, in variante al PRG pre-vigente, viene recepito nel presente RU così come previsto nel Piano dei Lidi di cui alla DPGR n° 172 del 19.07.2004 e successive modifiche e integrazioni.

Si è quindi ritenuto opportuno non interferire con detto strumento limitando il già rilevante impegno di suolo ai soli diritti già riconosciuti da detto strumento, peraltro molto recente, rimettendo al PSC la possibilità di innescare iniziative imprenditoriali locali diffuse, di dimensione più ridotta e rispettose dell'ambiente.

### **PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI FORMAZIONE IN VARIANTE AL PRG PRE-VIGENTE**

L'area è indicata nell'elaborato Tav\_A1-Territorio Comunale del RU con la denominazione "Piano attuativo in corso di formazione in variante al PRG pre-vigente".

L'area ricade in parte in zona AME e in parte in zona FAL del PRG pre-vigente.

Il RU recepisce il Piano di lottizzazione già esaminato dalla Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio in data 14.11.07 con parere favorevole comunicato al Sindaco di Pisticci in data 5.12.07.

Detto Piano dovrà osservare le prescrizioni di cui al citato parere e precisamente:

- limitare “la consistenza volumetrica, portando l’altezza max a mt 12,00 e conservando il max ingombro planimetrico della struttura alberghiera individuata in progetto”;
- “sottoporre a parere della Commissione il progetto esecutivo della struttura alberghiera”.

### **AREA ASI**

L’area industriale di Pisticci scalo nasce come parte di un polo industriale della chimica di iniziativa pubblica che comprendeva anche l’area industriale di Ferrandina e che ha rappresentato il nucleo storico della industrializzazione della Val Basento, a partire dagli anni sessanta del novecento. Oggi l’area industriale di Pisticci scalo presenta un insieme di attività insediate maggiormente differenziato, anche se la presenza di quelle legate al settore chimico continua ad essere importante. Attualmente l’area industriale di Pisticci scalo è in capo alla competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera al cui Piano Territoriale Consortile (PTC) si rinvia in quanto sovraordinato. Nell’ambito di tale PTC, Pisticci scalo costituisce il comparto A. Come già descritto in precedenza, l’Ambito Urbano di Pisticci scalo individuato dal Regolamento Urbanistico comprende un’area che nel suddetto PTC è classificata come “zona residenziale a gestione comunale (Pisticci scalo)” e un’area adiacente alla precedente, localizzata a nord, che il RU destina a Parco Urbano, confermando in questo modo la destinazione del PRG pre-vigente.

### **AREE AGRICOLE**

Comprendono le parti del territorio destinate alle attività agricole e affini, alla silvicoltura, alla zootecnia e tutte le residue parti del territorio extraurbano.

In queste aree il RU consente l’uso agricolo e l’uso residenziale limitatamente alla residenza del conduttore agricolo. Altri usi eventualmente presenti possono permanere purché regolarmente assentiti, fino a eventuale dismissione dopo la quale l’uso consentito sarà solo quello agricolo.

Il RU consente interventi di recupero dell’edilizia esistente e di nuova costruzione, limitatamente alla residenza del conduttore agricolo con indice di 0,03 mc/mq, hmax 2p. abitabili oltre a accessori per attrezzi e depositi con indice di 0,07 mc/mq, hmax m. 5,00, su lotto minimo di 10.000 mq. Nel caso in cui le aree agricole siano soggette a tutele sovraordinate o a ulteriore tutela dal presente RU, sono consentiti solo interventi di recupero dell’edilizia esistente o, esclusivamente se indispensabili alla conduzione agricola, accessori per attrezzi e depositi con indice di 0,07 mc/mq, hmax m. 5,00.

### **NUCLEI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI: CASINELLO**

Casinello è un nucleo prevalentemente produttivo localizzato nei pressi della S.S. Jonica. Il RU conferma gli usi legittimamente esistenti e consente interventi di recupero e di ristrutturazione senza incrementi di superficie e di volume.

## **NUCLEI ABITATI**

Nella parte orientale del territorio comunale, oltre al nucleo prevalentemente produttivo di Casinello sopra menzionato, sono presenti altri due nuclei abitati, S. Basilio e S. Teodoro, che il RU individua nella tavola Tav\_A1-Territorio\_Comunale. Anche per questi nuclei il RU conferma gli usi legittimamente esistenti e consente interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di superficie e di volume.

## **ELEMENTI ANTROPICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO DIFFUSI SUL TERRITORIO**

Nel territorio comunale di Pisticci sono presenti elementi di interesse storico-architettonico che il Piano Territoriale Paesaggistico del Metapontino ha individuato e schedato e che sono riportati nella Tav\_A1-Territorio\_Comunale. Si tratta prevalentemente di masserie, cappelle rurali, torri. Va inoltre segnalata la presenza del Castello di San Basilio. Per tutti questi elementi il RU consente esclusivamente interventi di Restauro e risanamento conservativo.

## **SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO TERRITORIALE**

Dotazione di aree per attrezzature di interesse generale di cui al DM 1444/1968

Il fabbisogno di aree per attrezzature di interesse generale di cui all'articolo 4 punto 5 del DM/1444 è generato da una popolazione residente pari a 17.952 abitanti insediati, risultanti dal censimento ISTAT del 2011, ai quali si aggiungono 4.849 abitanti convenzionali insediabili derivanti dalla potenziale edificabilità ammessa dalle norme di attuazione del presente RU. Come evidenziato nella tabella 6, per quanto riguarda gli abitanti insediati, l'attuale dotazione di aree, rappresentata nelle tavole P1b (Pisticci centro), P03 (Marconia), P04 (Tinchi- Centro Agricolo) e P02 (Pisticci scalo) presenta valori al di sopra dei minimi per le attrezzature relative alla sanità e all'istruzione superiore, mentre risulta un forte deficit di aree destinate a parco urbano, dal momento che quelle previste dal PRG pre-vigente sono rimaste sostanzialmente inattuata. Al fine di soddisfare i fabbisogni pregressi e quelli generati dagli abitanti insediabili, il presente RU destina una nuova area per l'istruzione superiore a Marconia (vedi Tav\_P03) e due aree per parco urbano a Marconia (Tav\_P03) e a Pisticci Scalo (Tav\_P02).

Tabella 6 - Attrezzature di interesse generale

Abitanti insediati (popolazione residente da Censimento ISTAT 2011)	17.952
Abitanti convenzionali insediabili	4.849
Popolazione complessiva (abitanti insediati + convenzionali insediabili)	22.801

	DOTAZIONI MINIME				DOTAZIONI ESISTENTI E DI PROGETTO				VERIFICA
	A	B	C	D = B + C	E	F = E / abitanti insediati	G	H = E + G	H - D
	aree minime pro capite secondo DM 1444/1968	aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediati	aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediabili	totale aree minime in valore assoluto secondo DM 1444/1968 per abitanti insediati + abitanti insediabili	aree in valore assoluto per attrezzature esistenti	aree pro capite per abitanti insediati	aree in valore assoluto per attrezzature di progetto	totale aree in valore assoluto per attrezzature esistenti e di progetto	differenza tra totale aree per attrezzature esistenti e di progetto e totale aree minime secondo Decreto 1444/1968
	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq	mq
Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo	1,50	26.928	7.273	34.204	30.522	1,70	10.713	41.235	7.031
Attrezzature sanitarie e ospedaliere	1,00	17.952	4.848	22.800	25.212	1,10	0	25.212	2.412
Parco pubblico urbano	15,00	269.280	72.735	342.015	37.469	2,10	359.800	397.269	55.254

## **Sistema Relazionale**

Come riportato nella Tav\_A1-Territorio\_Comunale, il territorio comunale di Pisticci è attraversato da infrastrutture viarie e ferroviarie di scala regionale e sovraregionale che sviluppano i loro tracciati lungo la direttrice Jonica e lungo la direttrice della Val Basento. Si tratta in particolare della S.S. 106 Jonica, attualmente sottoposta ad interventi di potenziamento, e della ferrovia Reggio Calabria-Taranto per quanto riguarda la direttrice Jonica, della S.S. 407 Basentana e della ferrovia Napoli-Taranto per quanto riguarda la direttrice della Val Basento. La S.S. Basentana rappresenta la viabilità di accesso da gran parte del territorio regionale e dalla autostrada Salerno-Reggio Calabria. Relativamente alla viabilità va rilevata inoltre la presenza della S.S. 176 che rappresenta la connessione con la Val d'Agri. Relativamente al sistema ferroviario è da notare che la stazione di Pisticci, posta a brevissima distanza da quelle di Ferrandina e Metaponto, svolge attualmente un ruolo di livello locale per quanto riguarda il trasporto passeggeri e di supporto all'area industriale per quanto riguarda il trasporto delle merci. Questo insieme di infrastrutture conferisce al territorio comunale di Pisticci un buon livello di accessibilità a scala regionale e sovraregionale. Al di sotto di questa rete principale il sistema relazionale a scala comunale è strutturato dalla S.P. Pisticci-San Basilio che, attraversando longitudinalmente gran parte del territorio comunale, connette Pisticci centro, Tinchì e Marconia tra loro e con la S.S. 106 Jonica. Dalla S.P. Pisticci-San Basilio, all'altezza di Tinchì, si diramano due connessioni di interesse sovracomunale, verso Montalbano, in direzione sud, e verso Bernalda in direzione nord. La rete viaria è completata dalla trama della viabilità a prevalente funzione agricola che copre in modo diffuso il territorio comunale.

In una prospettiva di breve periodo, il sistema relazionale del territorio comunale di Pisticci sarà dotato di una infrastruttura di rilevanza regionale costituita dall'aeroporto ottenuto dal potenziamento della pista Mattei localizzata accanto all'area industriale di Pisticci scalo. La realizzazione dell'aeroporto richiederà un cambiamento del ruolo, attualmente locale, come già detto, della stazione ferroviaria. Il RU non prevede nuove infrastrutture del sistema relazionale, ma nel caso dell'Ambito Urbano di Pisticci scalo individua aree per nuove funzioni che potrebbero avere necessità di insediarsi proprio in relazione all'entrata in esercizio dell'aeroporto. È infine da segnalare la presenza del porto turistico localizzato in prossimità della foce del fiume Basento.

## **Sistema Ambientale**

### **TUTELE SOVRAORDINATE**

Il territorio comunale di Pisticci, come riportato nella tavola Tav\_A1-Territorio\_Comunale, è soggetto a numerosi provvedimenti di tutela sovraordinati rispetto alla disciplina del RU. Ciò deriva dalla rilevante presenza di valori ambientali legati, in particolare, alle diverse morfologie del territorio, ai corsi d'acqua, alla fascia costiera, alla flora, alla fauna e ai relativi habitat. I principali strumenti di tutela sono il Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico (10 Dic. 2014) e il Piano Territoriale Paesaggistico del Metapontino (1987). Nel territorio comunale il Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico individua e disciplina delle aree di rischio localizzate quasi esclusivamente sulla collina di Pisticci centro.

Il Piano Territoriale Paesaggistico del Metapontino "copre" quasi tutto il territorio comunale, tranne l'estremità occidentale al di là della S.S. 176. Sul territorio di Pisticci il Piano Territoriale Paesaggistico del Metapontino individua un'ampia area

intrasformabile per tutti gli usi antropici, costituita dai versanti collinari intorno a Pisticci centro, da parte dei margini, rispettivamente nord e sud, dei fondovalle del Cavone e del Basento, più altri versanti collinari nell'area tra Pisticci centro e Marconia, a nord della strada provinciale Pisticci - San Basilio di collegamento con il mare. L'intrasformabilità riguarda anche l'insieme di elementi puntuali di interesse storico-architettonico costituiti da torri, chiese, cappelle rurali, masserie, jazzi, il castello di S. Basilio.

Altre tutele sovraordinate derivano dalle fasce fluviali lungo i fiumi Basento e Cavone, dal vincolo forestale sull'area boscata lungo la costa e dai due Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) "Costa Jonica Foce Basento" e "Costa Jonica foce Cavone".

#### **ULTERIORI TUTELE**

Il Regolamento Urbanistico sottopone a tutela le aree di cui alla tavola 16 "Territorio comunale", non coperte dal Piano Territoriale Paesaggistico del Metapontino. Per queste aree sono confermati gli usi esistenti regolarmente assentiti purché compatibili con l'integrità morfologico-ambientale delle aree. Gli interventi ammessi dal RU sono il restauro, la tutela e riqualificazione ambientale. Non sono ammessi interventi di trasformazione o di nuovo impianto che non siano strettamente destinati alla tutela.

## Quadro complessivo della edificabilità del Regolamento Urbanistico

Pisticci centro								
	Superficie dell'area (mq)	Edificabili tà residua PRG pre- vigente (mq di SE)	Abitanti insediati (Censimen to ISTAT 2011)	Edificazione esistente (mq di SE)	UT o UF secondo RU	Edificabilità prevista dal RU (mq di SE)	Edificabilità aggiuntiva prevista dal RU (mq di SE)	Abitanti convenzionali insediabili dal RU) (40 mq di SE/ab)
Edificabilità in base all'articolo 20 delle norme di attuazione "Edilizia storica ad un piano incrementabile conformemente agli schemi-tipo"							6.003 (1)	127 (2)
Edificabilità in base all'articolo 21 delle norme di attuazione "Edilizia corrente interna al tessuto a trasformazione condizionata"							4.829 (1)	103 (2)
<b>Totali Pisticci centro</b>			7.043	496.583 (3)			10.832 (1)	230 (2)

(1) L'edificabilità riportata nella tabella è riferita ai soli edifici trasformabili secondo la disciplina del RU e che ricadono nelle "Aree non critiche" della "Carta di Sintesi della criticità e pericolosità geologica e geomorfologica" dello Studio Geologico. Il valore totale della edificabilità esprime la quantità massima che verrebbe realizzata nella eventualità della piena attuazione della disciplina del RU.

(2) Ipotizzando che l'85% della SE venga destinata a residenziale, il numero di abitanti convenzionali insediabili è stato calcolato mediante il rapporto SE resid / 40 mq/ab.

(3) Il valore riportato deriva dalla Analisi del Centro Storico di Pisticci ed è riferito a tutta l'edificazione privata esistente. Si veda l'elaborato 9 del RU "Analisi dettagliata della situazione urbanistica del centro storico di Pisticci", pagina 5.

## Marconia

			a		b		b - a	
	Superficie dell'area (mq)	Edificabilità residua PRG pre-vigente (mq di SE)	Abitanti insediati (Censimento ISTAT 2011)	Edificazioni esistenti (mq di SE)	UT o UF secondo RU	Edificabilità prevista dal RU (mq di SE, compresa l'eventuale edificazione esistente)	Edificabilità aggiuntiva prevista dal RU (mq di SE)	Abitanti convenzionali insediabili dal RU (40 mq di SE/ab)
Completamento del "tessuto non consolidato" (Articolo 30 delle norme di attuazione del RU)	137.829 (SF)	39.310 (1)		91.559 (2)	0,94 (Uf)	129.559 (3)	38.000	950
Aree di completamento ad intervento diretto (Articolo 31 delle norme di attuazione del RU)	54.530 (SF)	29.643 (1)		23.560	0,86 (Uf) e 1,09 (Uf)	51.371 (4)	27.811	695
Aree soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata (Articolo 33 delle norme di attuazione del RU)	11.127 (SF)	10.734 (1)		0	-	6.440 (5)	6.440	161
PrInt nucleo originario (Articolo 28 e Articolo 35 delle norme di attuazione del RU)	117.696 (ST)	-		32.578	0,6 (UT)	70.618 (6)	0	0 (7)
Area soggetta a Piano Operativo (Articolo 36 delle norme di attuazione del RU)	310.638 (ST)	176.250(1)		0	-	54.638 (8)	54.638	1.366
PEEP sud (Articolo 37 delle norme di attuazione del RU)	27.150 (ST)	21.210 (1)		0	-	21.210 (9)	21.210	530
Distretto urbano di nuovo impianto (di cui all'articolo 16 c-d della l.r. 23/1999) multiuso prevalentemente destinato a servizi urbani di interesse collettivo (articolo 39 delle norme di attuazione del RU)	123.750 (ST)	100.750 (1)		6.664	0,4 (UT)	40.300 (10)	33.636	505 (11)
<b>Totali Marconia</b>				<b>8.577</b>			<b>219.775</b>	<b>4.207</b>

(1) L'edificabilità residua del PRG pre-vigente in termini di SE è stata calcolata trasformando i valori espressi in mc mediante il fattore di conversione 3,2 ;

(2) Il valore dell'edificazione esistente è riferito agli isolati ex B1 attualmente non completamente edificati

(3) Valore ottenuto applicando 0,94 (Uf) a tutta la SF:  $0,94 \times 137.829 = 129.559$  mq di SE

(4) Valore ottenuto applicando gli indici Uf alle rispettive SF. Tra le "zone di completamento ad intervento diretto", le zone contrassegnate con la lettera a) nella tavola 13 del RU hanno un Uf pari a 0,86 mq/mq (ex 2,75 mc/mq del PRG pre-vigente) e una SF pari a 35.071 mq, mentre le zone contrassegnate con la lettera b) nella tavola 13 del RU hanno un indice Uf pari a 1,09 (ex 3,50 mc/mq del PRG pre-vigente) e una SF pari a 19.458 mq. Quindi:  $0,86 \times 35.071 + 1,09 \times 19.458 = 51.371$  mq di SE

(5) A queste aree il RU attribuisce una edificabilità pari al 60% di quella del PRG pre-vigente

(6) Valore ottenuto applicando 0,6 (UT) a tutta la superficie (ST) compresa nel PrInt:  $0,6 \times 117.696 = 70.618$  mq di SE

(7) L'effettiva ripartizione funzionale della SE aggiuntiva tra residenziale e non residenziale verrà definita nel momento in cui si redigerà il PrInt ;

(8) A queste aree il RU attribuisce una edificabilità pari al 31 % di quella del PRG pre-vigente ;

(9) A queste aree il RU attribuisce una edificabilità pari al 40% di quella del PRG pre-vigente ;

(10) Valore ottenuto applicando 0,4 (UT) a tutta la superficie (ST) compresa nel Distretto:  $0,4 \times 100.750 = 40.300$  mq di SE ;

(11) Riduzione del 40 % come da art.39 NTA.

## Tinchi - Centro Agricolo

			a		b	b - a		
	Superficie dell'area (mq)	Edificabilità residua PRG pre-vigente (mq di SE)	Abitanti insediati (Censimento ISTAT 2001)	Edificazioni esistenti (mq di SE)	UT o UF secondo RU	Edificabilità prevista dal RU (mq di SE, compresa l'eventuale edificazione esistente)	Edificabilità aggiuntiva prevista dal RU (mq di SE)	Abitanti convenzionali insediabili dal RU (40 mq di SE/ab)
Aree di completamento ad intervento diretto (articolo 44bis delle norme di attuazione)	32.054 (SF)	30.130 (1)		1.485	0,47 (Uf)	15.065 (2)	13.581	238 (3)
<b>Totali Tinchi</b>			619				13.581	238

(1) L'edificabilità residua del PRG pre-vigente in termini di SE è stata calcolata trasformando i valori espressi mc mediante il fattore di conversione 3,2

(2) Valore ottenuto applicando 0,47 (Uf) a tutta la superficie (SF):  $0,47 \times 32.054 = 15.065$  mq di SE

(3) L'articolo 44 bis prescrive una quota di SE residenziale non superiore al 70%. Il numero di abitanti convenzionali insediabili riportato nella tabella corrisponde a tale quota massima.

## Pisticci scalo

			a		b	b - a		
	Superficie dell'area (mq)	Edificabilità residua PRG pre-vigente (mq di SE)	Abitanti insediati (Censimento ISTAT 2001)	Edificazioni esistenti (mq di SE)	UT o UF secondo RU	Edificabilità prevista dal RU (mq di SE, compresa l'eventuale edificazione esistente)	Edificabilità aggiuntiva prevista dal RU (mq di SE)	Abitanti convenzionali insediabili dal RU (40 mq di SE/ab)
Area complessa di riqualificazione urbanistica (stazione FS, articolo 51 delle norme di attuazione del RU)	61.197 (ST)			5.102	0,4 (UT)	24.479 (1)	19.377	136 (2)
Distretto urbano di nuovo impianto (di cui all'articolo 16 c-d della l.r. 23/1999) multiuso prevalentemente destinato a servizi urbani di interesse collettivo (articolo 52 delle norme di attuazione del RU)	89.121 (ST)			0	0,4 (UT)	35.648 (3)	35.648	267 (4)
<b>Totali Pisticci scalo</b>			572				55.025	404

(1) Valore ottenuto applicando 0,4 (UT) a tutta la superficie (ST) compresa nel PrInt:  $0,4 \times 61.197 = 24.479$  mq di SE

(2) Il valore corrisponde alla massima quota di SE residenziale ammessa dall'articolo 51 delle norme del RU nel tessuto multiuso compreso nell'area PrInt, pari al 40%

(3) Valore ottenuto applicando 0,4 (UT) a tutta la superficie (ST) compresa nel Distretto:  $0,4 \times 89.121 = 35.648$  mq di SE

(4) Il valore corrisponde alla massima quota di SE residenziale ammessa dall'articolo 52 delle norme del RU, pari al 30%

**TOTALI PISTICCI (INTERO COMUNE)**

288.381

4.849