

## 1. PREMESSA

La redazione di un piano urbanistico generale comunale viene guidata, oltre che dalle leggi nazionali [e in particolare dalla legge 17/8/1942 n°1150 (legge urbanistica), integrata e modificata dalla legge 6.8.1967 n°765 e dal D.I.M. 2.4.1968 n°1444] dalle leggi regionali: specificamente dalla prima legge urbanistica regionale (l.r. n°58/1980, Tutela e uso del territorio) e dalla recente l.r. n°20/2001. Quest'ultima ha definito diversamente il Piano regolatore comunale - che ora prende il nome di PUG, Piano urbanistico generale - variandone alcuni contenuti e i modi di formazione e approvazione.

Secondo quest'ultima legge, nella regione Puglia, la formazione del Piano urbanistico comunale avviene in due tempi:

- 1) la redazione di un Documento programmatico preliminare (DPP) da parte dei tecnici incaricati, di concerto con l'Amministrazione;
- 2) lo sviluppo delle indicazioni del DPP negli elaborati del piano urbanistico generale (PUG).

Il DPP deve contenere gli elementi rilevanti estratti da una prima lettura del territorio (aspetti geomorfologici e naturalistici, infrastrutture di collegamento, strutture produttive, residenziali e di tempo libero, zone di conservazione e tutela). Deve indicare le direttrici di sviluppo, indicando il dimensionamento possibile nei vari settori omogenei che formano il tessuto urbano e quello legato all'uso turistico del territorio. Questa "bozza", che si presuppone vaga e generica nelle sue indicazioni grafiche, viene consegnata all'Amministrazione comunale che - dopo la sua approvazione in Consiglio - la pubblica (per una prima volta) per ricevere dai cittadini e dagli enti, suggerimenti e indicazioni di tipo collaborativo.

La "bozza" approvata e le osservazioni vengono poi restituite ai tecnici incaricati, che - su quelle basi - redigono il Piano urbanistico generale. Il PUG, adottato dal Consiglio Comunale, viene di nuovo esposto al pubblico giudizio, che si esprimerà attraverso delle "osservazioni". Al termine di questa fase, i tecnici progettisti inseriscono eventualmente le osservazioni condivise dalla Amministrazione e completano la redazione del PUG che verrà poi trasmesso alla Regione che ne dovrà controllare la rispondenza rispetto ai suoi piani programmatici e urbanistici a scala

sovracomunale. Al termine di questo esame, il Consiglio comunale approva definitivamente il PUG.

L'unico Piano regionale ora esistente è costituito da Piano Urbanistico Tematico Territoriale relativo al paesaggio e ai beni culturali (Putt paesaggio), mentre il Documento regionale di assetto generale (Drag) è ancora in fase di formazione. Si è recentemente aggiunto al Putt il PAI (Piano assetto idrografico) recentemente (dicembre 2004) adottato dalla Regione. Il PAI interessa anche alcune aree del centro urbano di Castellaneta, ma vista la serie di reazioni e polemiche che ha sollevato e la discussione ancora in atto sulla correttezza delle sue indicazioni, riteniamo di poter rimandare un suo più puntuale esame.

La redazione del PUG del Comune di Castellaneta sconta una particolare situazione di partenza. I tecnici incaricati hanno ricevuto dalla Amministrazione comunale una serie ampia di indagini prodotte nell'ambito della formazione (recente) di un Piano regolatore generale (PRG) conforme alla precedente legislazione regionale e quindi interrotto dall'approvazione della L.R. 20/02.

I progettisti hanno accettato questo abbondante materiale, e hanno potuto quindi dedicarsi immediatamente alla definizione quantitativa e formale del nuovo assetto urbano del territorio di Castellaneta, utilizzandolo anche nella redazione del presente DPP. La abbondanza del materiale a noi trasmesso (relativo alla fase definitiva degli studi per la formazione di un Piano urbanistico) ha portato alla redazione del presente Documento programmatico e delle prime ipotesi sulle direttrici di sviluppo che lo accompagnano.

## **2. ANALISI DELLA SITUAZIONE ATTUALE: IL PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE E IL SUO STATO DI ATTUAZIONE.**

### **2.1 AREA URBANA**

Lo strumento generale vigente è il Programma di Fabbricazione, adottato con Del.re del C.C. n°80/20.11.69 e n°70/20.11.71, ed approvato con DPGR n° 1087/22.06.1973. Le sue indicazioni si riferiscono unicamente al centro urbano di Castellaneta.

Tale PDF prevedeva:

- a) zone di edilizia residenziale, articolate in

- a1 - di carattere storico o di particolare pregio ambientale
- a2 - residenziali esistenti
- a3 - di completamento e di ristrutturazione
- a4 - di espansione.
- b) Zone produttive, articolate in
  - b1.1 - vincolata per attività primarie di tipo A
  - b1.2 - per attività primarie di tipo A oppure b
  - b2 - per attività secondarie
  - b3 - per attività terziarie
- c) Zone di uso pubblico, articolate in
  - c1 - aree destinate alla viabilità ed ai rispetti stradali
  - c2 - aree cimiteriali
  - c3 - aree a verde pubblico
    - urbanizzazioni secondarie

Le NTA e il RE sono stati integrati con del. C.C. n° 894/10.12.1973 e n° 2/25.2.1974, approvati con DPRG n° 1294/115.1974 e n° 2407/27.7.1977.

Una Variante al PDF è stata adottata con Del. CC n°82/16.10.1976, approvata con DPRG n° 4256/27.6.1977. Questa variante introduce, nella zonizzazione del centro abitato due nuove zone: una residenziale ex L 167, l'altra produttiva (ai sensi dell'art. 25 della L 865/1971).

Altre varianti puntuali sono state formate nel centro abitato (Ospedale, PEEP, PIP, FFSS, Piscina coperta, ecc. - In particolare, si ricorda la variante per gli insediamenti produttivi, adottata con Del CC n°121/18.7.1994, conseguente all'esaurimento del Pip vigente per l'insediamento del Gruppo tessile Miroglio. Impegna un'area di circa 30 ha verso il confine di Laterza ("Masseria Del Vecchio").

Strumentazione esecutiva pubblica:

- Piano di zona Peep/167. Formato nel 1974 (del. CC n°83/30.12.74) e più volte ampliato (del. CC n°30/6.3.76, n°83/16.10.76; del. CC n°40/18.4.79; del Comm. Straord. n°267/15.11.90. Sostanzialmente esaurito.
- Piano per gli insediamenti produttivi PIP. Approvato con del. GR n°7701/10.12.79 (zona Trappeto S. Croce). Formalmente esaurito.
- Piano di recupero del Centro Storico. Approvato con del. CC n°171/10.10.92, e trasmesso alla Regione per parere CUR (VA chiarito il suo stato legale attuale).
- Intervento di recupero nel centro storico POP. Del CC n°88/29.3.93 (recupero abitazioni private lungo le vie Carrare, Municipio e Muricello, edifici ex Pal. Catalano, S. Maria del Rifugio, Convento S. Chiara, convento S. Domenico).
- Discarica controllata di prima categoria. Approvato con provvedimento GP n°1305/12.9.91, in contrada Olivetello-Specchia, estesa per ha 2,73, capacità di tonnellate 127.597, pari a mc 182.281; copre le esigenze del Comune per circa 11 anni.

Strumentazione esecutiva privata: le aree di espansione residenziale del PdF sono state tutte sottoposte a lottizzazione con i seguenti Piani:

- Lottizzazione a sud di Via S. Francesco (maglia a.4.3, parte), proprietà eredi Palazzo e Pigniatelli. (esaurita).
- Lottizzazione a ovest di via Mater Christi (maglia a.4.1, parte) di proprietà Speciale, Di Pippa, Drago, Caputo, Fortunato, Solizzi, Carignano e altri (eseguita 40%).
- Lottizzazione a nord-ovest di via S.Francesco (maglia a.4.2, parte), di proprietà Frisini, Pavone, Prenna, Benedetti, Fanelli (eseguita 50%)
- Lottizzazione a nord-est di via S.Francesco (maglia a.4.2 completamento) di proprietà Di Turo, Giandomenico. (eseguita 60%)
- Lottizzazione a sud di via Delle Spinelle, (maglia a.3.2) proprietà Palazzo, Ripa, Schinaia (esaurita)
- Lottizzazione a cavallo di via S.Francesco (maglia a.3.3 e A.4.3, completamento) di proprietà di Surico, Napoletano, Signorile, Salinari; (esaurita).
- Lottizzazione a est della SS n°7 per Taranto (maglia a.3.1) proprietà Converso (esaurita).

- Lottizzazione a sud di via Spinelle e a ovest della SS n°7 per Taranto (maglia a.4.1, completamento), di proprietà Cassano (esaurita).

È necessario che l'Utc controlli la rispondenza di quanto sopra elencato con la situazione attuale.

## 2.2 FASCIA COSTIERA

Le seguenti indicazioni fanno riferimento al territorio compreso tra la Strada Statale Jonica e il mare. Quelle del PDF si fermano al vecchio percorso della SS Jonica.

- "Variante al Pdf e RE per la fascia costiera con lo studio particolareggiato di Borgo Pineto di proprietà comunale". Adottata con Del. n° 107/1 apr. 1980, approvata con DGR n° 4659 - 30 maggio 1980.
- PDF vigente: Zonizzazione fascia costiera (circa ha 1.572,4)
- "Zona costiera di tipo A" (coincidente con gli arenili (ha 43,7, misurati secondo il disegno della cartografia).
- "Zona a verde di riserva naturale" (Aree boscate vincolate): ha 653,1 di cui 567,6 coperti a bosco.
- "Zone a verde attrezzato". Aree non boscate e boscate, utilizzate per attrezzature sportive: ha 196,5.
- "Zona residenziale esistente". Bosco Pineto, Borgo Pineto, Riva dei Tessali. Ha 388,8 di cui 332,4 boscati.
- "Zona residenziale di progetto" (zona C Dim 1444/68). Ha 233,9, di cui 140,9 boscati.
- "Zona agricola". Compresa tra la pineta e la SS Jonica. (Zona E / Dim 1444/68).

Complessi, nell'area costiera:

- |                       |          |           |
|-----------------------|----------|-----------|
| - Bosco Pineto        | 250,0 ha | Esaurito  |
| - Riva dei Tessali    | 170,2 ha | Esaurito  |
| - Perronello/Catalano | 101,0 ha | Approvata |

- Concordia 12,6 + 95,3 ha Approvata

Superfici delle sezioni di censimento:

- Borgo Pineto	238.790 mq
- Bosco Pineto	2.496.030 mq
- Riva dei Tessali	468.792 mq
	<hr/>
Totale	3.203.612 mq

Si calcola (in prima approssimazione) la quantità volumetrica dei complessi esistenti, affidando a ciascuna zona un lft medio. Quindi si calcola il numero teorico delle persone, utilizzando il rapporto (usato dalla Regione in fase di controllo) di 60 mc/persona:

Luogo	sup. mq	lft	mc	persone
- Borgo Pineto	238.790	0,8	191.032	3.183
- Bosco Pineto	2.496.030	0,8	1.996.824	33.280
- Riva Tessali	468.792	0,4	187.516	3.125
	<hr/>			
Somma	3.203.612		2.375.372	39.588
- Catalano/Perronello			113.993	1.899
- Concordia			265.670	4.428 (*)
			<hr/>	
Totale			45.915	

(\*) = dato da verificare

### 3. "CRITERI" DEL CONSIGLIO COMUNALE DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO

Il Consiglio comunale e l'Amministrazione pro tempore hanno precedentemente preso in considerazione la redazione di un nuovo "Piano regolatore" e - secondo quanto al tempo disposto dalla legislazione regionale in relazione ai modi di formazione dello strumento urbanistico comunale, hanno definito una serie di "criteri" a cui il Piano doveva attenersi. Questi Criteri fanno parte della Delibera preliminare alla formazione del Prg che è stata approvata dal Consiglio comunale di Castellaneta con Del. C.C n° 91/1995. Questa delibera non è stata mai revocata o sostituita da successivo atto; pertanto se ne è tenuto conto nella elaborazione del presente DPP, e si considereranno i suoi contenuti nella successiva stesura del Piano, salvo un diverso orientamento che ci venga comunicato dalla Amministrazione, in sede di esame del presente DPP.

Si riporta di seguito il documento comunale che espone i criteri da seguire nella elaborazione del nuovo strumento urbanistico comunale.

#### - *in generale:*

3.0.a - Favorire l'attraversamento del territorio comunale, sia nella direzione Taranto-Matera, sia in quella Bari (S.Basilio/autostrada) - Ss 106 (Bosco Pineto) in modo tale che il centro abitato, nel contempo non venga coinvolto direttamente, ma non venga escluso da immediate connessioni con le due fondamentali direttrici dei traffici;

3.0.b - bilanciare le presenze nella fascia costiera (ove è insediato circa il 50% del patrimonio edilizio presente nel territorio comunale) sia in senso temporale (attualmente sono soltanto estive) con attrezzature "destagionalizzanti" le presenze con richiami anche primaverili e autunnali, sia in senso geografico con attrezzature complementari (e non alternative) nel centro abitato e nelle campagne;

3.0.c - rendere possibile la fruizione "in sicurezza" dei siti naturalistici e "storicizzati" presenti nel territorio comunale, con una idonea (il che non significa "veloce e, tanto meno, di tipo autostradale rete viaria (già "vicinale") sia carrabile sia ciclabile;

3.0.d - rendere possibile, nei termini in cui aspetti di solidarietà e di opportunità lo richiedano, l'insediamento di lavoratori provenienti da altre realtà.

#### - *per il "centro abitato":*

3.1.a - Individuare il percorso della circonvallazione ovest in stretta connessione, o in sovrapposizione, con il percorso diretto tra il casello autostradale di S.Basilio e la strada statale 106 (Bosco Pineto), e degli accessi al centro abitato;

3.1.b - individuazione del sistema viario per una efficiente mobilità interna al centro abitato, anche in previsione sia della dismissione dell'attuale sede ferroviaria e della entrata in attività della nuova stazione, sia della incentivata predisposizione di luoghi per la sosta, sia per la pedonalizzazione ad isole (permanente e/o temporanea) di ambiti strategici per la fruizione di spazi pubblici e privati;

3.1.c - dare priorità al tema del recupero e della valorizzazione, non soltanto del centro storico e delle residui testimonianze del "rupestre", ma anche alle presenze diffuse (ancorché rare, ma proprio per tale motivo preziose) nel centro abitato dell'architettura "ottocentesca-ante guerra";

3.1.d - incentivare, per le nuove edificazioni, tipologie edilizie in linea con la tradizione abitativa locale, senza mutuare i modelli propri delle periferie metropolitane;

3.1.e - incentivare la riorganizzazione del "periurbano" costituitosi sul versante nord (in attuazione del 2° Ppa), mantenendo le caratteristiche "miste" tra attività agricole e radi insediamenti residenziali e produttivi;

3.1.f - localizzare i nuovi insediamenti residenziali (che saranno sempre misti, privati e pubblici) nella dimensione derivata dall'applicazione dei criteri regionali, in posizione tale da evitare il costituirsi di ambiti emarginati, fuori dai circuiti vitali per il centro abitato;

3.1.g - localizzare le aree produttive, integrative di quelle già previste per il nuovo Pip, in posizione strategica rispetto ai collegamenti sia con il centro abitato sia con i principali luoghi di provenienza/destinazione delle merci e degli operatori;

3.1.h - riorganizzare ed aggiornare la disciplina per l'edificazione del centro abitato senza che ciò, per le zone B, comporti la necessità di ulteriore pianificazione esecutiva, per prevedendo gli strumenti di recente introduzione nell'ordinamento statale e regionale.

- *per la "fascia costiera":*

3.3.a - predisporre quanto è di competenza comunale per la messa a regime del sistema della viabilità connesso con il nuovo assetto della strada statale 106 e, più in

particolare, con il funzionamento a “distribuzione longitudinale” del traffico locale per tutta la fascia costiera della complanare lato mare;

3.3.b - predisporre, anche in attuazione di una previsione del Piano Regionale per il Turismo, e per mitigarne al massimo l’impatto, dei raccordi per la costruzione del porto-isola turistico;

3.3.c - localizzare in area agricola, a cavallo della strada statale 106, l’insediamento di una struttura tipo “parco dei divertimenti”, a valenza sopraregionale, con la finalità di contribuire alla destagionalizzazione delle presenze turistiche nell’intera fascia costiera;

3.3.d - localizzare nell’ambito dell’area Enaoli di un centro per l’assistenza alla produzione ed alla sperimentazione, per la promozione dell’immagine e della commercializzazione dei prodotti agricoli tipici dell’area;

3.3.e - predisporre normativa perché nell’ambito dell’edificato esistente in Bosco Pineto siano consentite modificazioni di destinazioni d’uso per aumentare la dotazione di servizi (commerciali ed artigianali) alla residenza;

3.3.f - prevedere il riassetto delle fasce edificate prospicienti viale dei Pini, in Bosco Pineto, con la possibilità di realizzare, in sostituzione dell’attuale edificazione, strutture commerciali-artigianali con idonee dotazioni di parcheggi e di rispetti sui confini.

3.3.g - prevedere il riassetto della fascia prospiciente il lungomare, in Bosco Pineto, con la possibilità incentivata, di sostituzioni edilizie per la costruzione di strutture alberghiere;

3.3.h - ridefinire normativa per la tutela e la fruizione delle aree boscate, con incentivazione (per quelle di proprietà privata) della ricostruzione dei soprassuoli percorsi da incendio o danneggiati, eventualmente organizzata con aree/percorsi atti a consentire la loro fruizione sportiva (golf;, percorsi vita, ecc.);

3.3.i - disposizioni normative a tutela del sistema dunoso e ad incentivarne la ricostruzione, nell’ambito delle modalità di uso balneare del litorale;

3.3.l - mantenimento del carico insediativo esistente e di quello già approvato senza alcun aumento di posti letto, e disposizioni normative atte a consentire interventi manutentivi, migliorativi e di ristrutturazione dell’edificato esistente, senza alcun aumento dei posti letto.

- *per "il territorio":*

3.3.a - perimetrazione delle aree da sottoporre, anche in coerenza con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio e Beni Ambientali della Regione Puglia, a specifica tutela, disciplinando le attività ivi consentite, atte sia alla salvaguardia e valorizzazione dei siti, sia alla loro compatibile fruizione;

3.3.b - individuazione del possibile percorso di raccordo rapido tra l'autostrada (S.Basilio) e la strada Statale 106 (Bosco Pineto) in coerenza con quello della circonvallazione ovest del centro abitato;

3.3.c - riorganizzazione della rete viaria già "vicinale", onde consentire compatibili fruizioni dei siti e delle presenze edificate diffuse nel territorio;

3.3.d - ridefinizione e classificazione delle aree produttive agricole, con relativa disciplina degli interventi ivi consentiti, in modo da salvaguardare e potenziare la produzione agricola e zootecnica, e da mantenervi la popolazione insediata;

3.3.e - disposizioni normative esplicitanti i criteri per la localizzazione e la costruzione, seguendo le procedure della deroga o della variante, di insediamenti produttivi del settore agro-alimentare e agro-industriale.

Dalla data di approvazione dei "criteri" sopra esposti sono trascorsi circa 9 anni e va ricordato che:

- il PUTT "Paesaggio e Beni ambientali" è stato approvato ed è entrato in vigore; l'Amministrazione ha già provveduto ai primi adempimenti, riportando le indicazioni grafiche del PUTT sulla cartografia comunale e confrontandole con il vigente Piano di Fabbricazione;

- molti dei progetti previsti sulla fascia costiera sono stati approvati a livello planovolumetrico o a livello edilizio. In particolare, il maggiore di questi progetti è stato in buona parte già realizzato;

- è stata recentemente approvata la nuova legge regionale urbanistica (L.R. 20/02) alla quale il Piano regolatore deve attenersi. Di questa legge non sono ancora note le disposizioni attuative, contenute nel DRAG in corso di elaborazione da parte della Regione.

Con queste premesse l'Amministrazione conferma i punti dei "Criteri" già adottati dal Consiglio (1995) con la Delibera preliminare alla redazione dello strumento urbanistico, meglio specificando e precisando solo i seguenti punti, con riferimento a quelli elencati nei "Criteri" sopra elencati:

3.1.b - la dismissione della attuale sede ferroviaria è avvenuta. Dovrà essere individuato il modo di utilizzarne il percorso, sia al fine di trasformare l'antica barriera in un elemento urbano di ricucitura delle due parti della città, sia al fine di individuare le parti dell'antico percorso utilizzabili ai fini della mobilità urbana e di quella turistica e di tempo libero.

3.1.e - Si concorda con l'interesse verso le aree poste a nord; ma si ritiene di dover trasformare l'esistente confusa edilizia mista ("periurbana") in una possibile struttura residenziale, considerando che le aree poste a nord risultano essere una delle poche direzioni di possibile sviluppo dell'abitato, chiuso da vincoli naturali o artificiali in tutte le altre direzioni.

3.1.f - si concorda sulla necessità di collegare correttamente i nuovi insediamenti con l'abitato esistente e i suoi circuiti vitali. Si rimanda ad una più attenta considerazione la dislocazione e il dimensionamento delle aree di edilizia pubblica, non scartando l'ipotesi mista ma sottoponendola ad attenta verifica, sia in relazione alla sua reale e rapida fattibilità, sia all'ipotesi di ridurre al minimo il ricorso a piani attuativi per la realizzazione del PUG.

3.2.c - Una struttura analoga al richiesto "parco dei divertimenti" è stata costruita ed inaugurata, anche se in area più interna a quella indicata - non a cavallo della Ss 106, ma su un suolo più interno è stato realizzato il "parco a tema Felifonte" che sembra rispondere a quanto richiesto.

3.2.d - La destinazione d'uso dell'area Enaoli dovrà essere valutata anche in relazione a quanto realizzato e programmato nel settore turistico, a valle della Ss 106.

3.2.h - La tutela delle aree boscate viene ora definita dal Putt Paesaggio vigente; per la utilizzazione dei «soprassuoli percorsi da incendio». Va ricordata anche la norma statale che impedisce (per 15 anni) trasformazioni d'uso. Deve essere eventualmente potenziata (e resa obbligatoria per i privati) la predisposizione di opportune barriere o sentieri antifuoco, a difesa delle pinete, considerate un bene primario del territorio comunale di Castellaneta.

La maggior parte di quanto sopra elencato - "Criteri" e precisazioni - trova riscontro nelle tavole grafiche del PUG.

#### **4. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO: CALCOLO DELLE CAPACITÀ INSEDIATIVE**

##### **4.1. CENTRO URBANO: CALCOLO DELLE CAPACITÀ INSEDIATIVE**

Dal materiale di indagine messo a disposizione dall'Amministrazione comunale sono stati esaminati tutti i grafici relativi alla "analisi del costruito" (tavole da 01 a 27), aggiornando i dati, ove necessario. In sede di elaborazione del PUG, questi dati verranno riportati sulla nuova cartografia catastale, ora disponibile.

Per quanto riguarda l'aggiornamento dei dati statistici, è necessario ricordare che la principale fonte di dati, comunemente accettata e redatta con criteri stabili nel tempo e comunque noti, è fornita dai dati dei censimenti decennali dell'Istat. Il censimento Istat 2001 è fino ad oggi noto solo per i dati principali, mentre non sono stati ancora resi noti i dati disaggregati per i singoli comuni. Questo ci impedisce di elaborare - in questa fase - analisi quantitative e qualitative relative agli abitanti e al patrimonio edilizio, datando al censimento Istat 1991 gli ultimi elementi noti. Per quanto riguarda la popolazione si è fatto ricorso ai dati annuali sviluppati dagli uffici comunali.

In questa fase, sono stati considerati solo i dati relativi alla dinamica della popolazione, utilizzando i dati relativi al 1999. Su questa base sono stati elaborati, secondo il primo degli schemi di procedimento indicati dalla Delibera di Giunta Regionale del 13.11.1989 n°6320, i calcoli relativi al fabbisogno residenziale al 1999, con proiezione all'anno 2015

Si è ritenuto opportuno utilizzare il primo dei due metodi e le quantità residenziali che sottende, essendo questi numeri più vicini alle necessità del Comune che vede realizzato (e appena attivato) nel suo territorio uno dei maggiori complessi turistici della regione, che (presumibilmente) porterà ulteriori richieste di residenza, legate sia ai lavoratori del settore che al richiamo che il centro eserciterà nel territorio circostante.

Riportiamo il dimensionamento con proiezione al 2015. Questi dati saranno aggiornati al 2004 (con proiezione al 2019) dopo l'acquisizione dei dati disaggregati Istat, ma possono essere sin da ora considerati validi nel primo dimensionamento della "bozza" del PUG, non comportando grandi differenze quantitative l'estensione di quattro anni.

Popolazione al 2015 (abitanti):	20.896
di cui nel Centro abitato (abitanti):	17.761

### **CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE (1° metodo)**

Popolazione residente nel centro abitato (2015)	ab 17.761
Indice di affollamento medio comunale	ab/stanza 0,75
Dotazione necessaria al 2015	stanze 23.682
Stanze esistenti (censite Istat 1991 + costruite)	20.009

Stanze inidonee (o perse negli interventi di recupero), valutate in funzione dell'età delle costruzioni. A detrarre

- il 30% di quelle costruite prima del 1919:	$0,30 \times 1,91 \times 2.067 =$	1.184
- Il 20% di quelle costruite tra il 1920 e il 1946:	$0,20 \times 1,91 \times 1643 =$	627
- Il 10% di quelle costruite tra il 1947 e il 1960:	$0,10 \times 1,91 \times 4.750 =$	907
- Stanze fisiologicamente occupate rispetto al totale:	$0,06 \times 23.682 =$	1.421

---

TOTALE stanze	4.130
---------------	-------

Stanze idonee al dic. 1999:	15.870
-----------------------------	--------

Fabbisogno edilizia residenziale al 2015 nel centro ab. (stanze):	7.812
---	-------

Fabbisogno x terziarizzazione e secondarizzazione

edilizia residenziale (5% di 23.682):	1.184
---------------------------------------	-------

---

FABBISOGNO COMPLESSIVO 2015 CENTRO AB. (stanze):	8.996
--	-------

Questa quantità di stanze è pari (0,75 ab/stanza) a un numero di abitanti pari a 6747

Da questa quantità vanno dedotti il numero di abitanti ancora insediabili nelle zone B (510, nelle ipotesi degli elaborati di indagine forniti dalla Amministrazione): Gli abitanti considerati sono dunque 6.237, con una quantità relativa di stanze 8.316. Il PUG dovrà quindi provvedere, in zona C (di espansione residenziale) volumi per mc 831.600.

Si considera che un superamento delle quantità così calcolate di valori contenuti (ad esempio il 5%), può essere ritenuto ammissibile nella approssimazione tra calcolo teorico e disposizione sul territorio. Questi dati sono da considerare allo stato attuale solo orientativi; verranno pertanto sostituiti successivamente da quelli definitivi, che saranno comunque calcolati seguendo gli stessi metodi qui utilizzati e precedentemente esposti, aggiornando i dati di partenza al 2004 e la relativa proiezione al 2019.

Per la determinazione del numero delle stanze viene utilizzato il parametro 100 mc/stanza nei modi definiti e fissati dall'art. 3 ultimo comma del Dim 2.4.1968 n°1444.

#### **4.2. FASCIA COSTIERA: CALCOLO DELLE CAPACITÀ INSEDIATIVE**

Abbiamo visto, al precedente punto 2.2 lo stato di fatto e di diritto esistente nella "fascia costiera", intendendo con questo termine l'area compresa tra la Ss 106 e la costa, visto che nella area a monte della statale non si riscontrano fenomeni di insediamento residenziale aggregato, non potendo considerare in tale categoria i pure numerosi edifici relativi alla residenza rurale, edificati anche attraverso piani di bonifica specifici. La strada statale, a quattro corsie separate da spartitraffico, rappresenta una barriera di difficile superamento, contribuendo così a stabilire il limite del territorio esaminato in questo paragrafo. La legge regionale n°56/1980 (tutela e uso del territorio) stabilisce che la capacità edificatoria della fascia costiera deve essere determinata sulla base del numero di "bagnanti ospitabili, identificando questo numero attraverso parametri collegati alle caratteristiche della riva marina. Le quantità così determinate stabiliscono le quantità di residenza turistica insediabile in una fascia di km 5,00 a partire dal limite della proprietà demaniale della riva marina.

-

Abbiamo considerato precedentemente le quantità insediate o previste da piani attuativi vigenti, trasformando le volumetrie in persone presenti, secondo gli standard delle norme regionali:

	mc	n° posti equivalenti
- Borgo Pineto	191.032	3.183
- Bosco Pineto	1.996.824	33.280
- Riva dei Tessali	187.516	3.125
- Catalano/Perronello	113.993	1.899
- Concordia	265.670	4.428 (dati da verificare)
<hr/>		
Totale	3.535.517	45.915

La quantità totale di persone sottintese dalle residenze turistiche esistenti e assentite sulla costa , limitando l'analisi alla fascia compresa tra la Ss 106 Jonica e la battigia per una profondità di circa 1,5 km, è di 45.915. unità

La lunghezza del tratto costiero ricadente nel Comune di Castellana è di m 10.000. La spiaggia è tutta di tipo sabbioso e presenta una profondità media di m 43,9. Al proposito si ricorda che la L.R. 56/80, all'art.51, così dispone: «Il dimensionamento degli insediamenti (turistici) costieri compresi nella fascia di 5 km dal litorale, va effettuato: - se con costa sabbiosa, per spiaggia profonda fino a 30 metri, con lo standard di un bagnante per ogni metro lineare di litorale e, per ogni dieci metri di maggiore profondità, di un ulteriore bagnante».

La costa marina del Comune di Castellana può ospitare dunque 23.900 unità ("bagnanti"), ovvero una quantità equivalente di volumi edilizi (mc 1.416.000). Dunque il carico già registrato (mc 3.535.517) risulta già notevolmente superiore di quello massimo ammissibile per le caratteristiche della costa. Il Putt non modifica le condizioni del citato articolo della legge regionale; pertanto la capacità edificatoria della costa del Comune di Castellana deve considerarsi esaurita in relazione agli insediamenti residenziali turistici. Il suo sviluppo dovrà quindi occuparsi dei possibili miglioramenti qualitativi, ottenibili anche attraverso eventuali sostituzioni

edilizie, oltre che con opere di adeguamento e ampliamento delle aree di verde e di servizio all'uso per il turismo e per il tempo libero di questa parte di territorio.

## 5. STANDARD

Si intende con il termine "standard" l'insieme di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, resi obbligatori dal Dim 1444/2.4.68 (art. 3) nella misura minima di mq 18/ab. Secondo quanto disposto dal citato decreto, questa quantità va verificata in sede di redazione dei nuovi strumenti urbanistici e ripartita, di norma, nel seguente modo:

- a) mq 4,50: aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 aree di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
- c) mq 9,00 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- d) mq 2,50 aree per parcheggi.

### 5.1. STANDARD DEL CENTRO URBANO

Attualmente la quantità di verde e servizi per la residenza esistente risulta la seguente:

	Esistente
Verde attrezzato:	mq 136.000
Servizi di quartiere:	mq 97.300

Considerando la popolazione attuale (censimento 2001) pari 17.393 ab. residenti, le quantità minime dovrebbero essere le seguenti:

	Standard	Differenza
Verde attrezzato (min 9 mq/ab)	mq 156.537	mq 20.537
Servizi di quartiere (min 9 mq/ab)	mq 156.537	mq 59.237

Il PUG, dimensionato per una popolazione di 20.896 abitanti, dovrà prevedere, nell'area urbana, una quantità minima di verde attrezzato e servizi di quartiere di:

Verde attrezzato (min 9 mq/ab) mq 188.064

Servizi di quartiere (min 9 mq/ab) mq 188.064

Rispetto alle quantità ora presenti andranno individuate aree per le seguenti quantità:

Verde attrezzato mq 52.064

Servizi di quartiere mq 90.764

Oltre gli standard, il citato Dim 1444/68, all'art. 4 indica la possibilità (non obbligatoria, ma legata ad una eventuale non meglio precisata esigenza) di considerare anche delle aree di tipo F. L'articolo dice testualmente: «Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1,50 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo

1,00 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere

15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali»

	Standard	Esistente
Attrezzature sanitarie (min 1 mq/ab)	mq 20.896	mq 86.783
Parco pubblico urbano e territoriale (min 15 mq/ab)		mq 313.440
Parco archeologico Gravinella		mq 179.206

A queste quantità si aggiungono:

il Parco naturale della Gravina;

i Parchi e le riserve boscate della zona litoranea.

Queste due ultime quantità non sono state in questa fase perimetrare e computate.

## 5.2. STANDARD DELLA FASCIA COSTIERA

Per le zone della fascia costiera, abitate solo stagionalmente, il DIM non indica standard specifici. Sembra comunque considerare tali zone quando, all'art. 4 dispone che «Quando le zone C siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari



Il Centro storico (zona A) è considerato “zona di recupero edilizio” ai sensi dell’art. 27 della legge 457/1978, ed è sottoposto alla disciplina del “Piano di recupero e riqualificazione ambientale” approvato dal CC con delib. n°171 del 10.10.92.

Nella zona di Completamento B sono consentiti interventi di recupero edilizio e di nuova edificazione (anche preceduti da abbattimento, con le limitazioni indicate in seguito), tramite intervento diretto. In sede di PUG, le zone B potranno essere ulteriormente suddivise, per meglio adattare la normativa allo stato reale e alle intenzioni della pianificazione.

Gli edifici di architettura ottocentesca o ante guerra, di riconosciuto valore architettonico o ambientale, diffusi nelle aree B del piano vigente (e anche al di fuori di esse) e indicati in apposita cartografia negli elaborati del PUG, saranno sottoposti a specifica tutela: sono ammesse (di massima) solo operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di restauro conservativo.

Il DPP considera una serie di vincoli e di distanze da rispettare (relative alla gravina posta al margine dell’abitato e alla “lama” che vi si inserisce; rispetto alle discariche e al centro di compostaggio, già realizzato anche se non ancora entrato in funzione). Pertanto si ritiene non sostenibile (per mancanza di territorio edificabile) una direttrice di espansione residenziale verso sud, in direzione della nuova stazione ferroviaria.

Viene indicata una direttrice principale di espansione verso nord, un’area che è stata “liberata” dal recente spostamento della ferrovia e che si apre ad una ampia area pianeggiante, di facile urbanizzazione. Una seconda “direttrice” viene indicata verso sud-ovest, a completamento delle recenti aree di sviluppo esistenti in quella zona, lungo la via e fino alla chiesa di S. Francesco.

Su queste aree dovranno essere disposte le quantità di edilizia residenziale evidenziate dal calcolo sopra riportato, secondo indici di fabbricabilità (e quindi tipologie edilizie) opportuni. Le aree dovranno contenere al loro interno sia la viabilità che il verde e i servizi secondo le quantità minime indicate dal Dim 1444/68. Al loro interno dovrà essere applicata la regolamentazione della perequazione, nelle forme indicate dalla legislazione regionale.

Le ipotesi strutturali ipotizzate del DPP per il nuovo PUG verranno meglio esposte in seguito, illustrando lo specifico disegno n°4 (Schema grafico del DPP: Direttrici di sviluppo).

## **6.2. FASCIA COSTIERA**

L'analisi prima condotta sulle capacità insediative della costa sembra escludere la possibilità di ulteriori insediamenti sia nella fascia considerata (tra la statale Taranto-Reggio C. e il mare) sia nella più ampia fascia di km 5 dalla costa. L'acquisizione di tutti i progetti relativi all'"accordo di programma" in corso di realizzazione porterà probabilmente a dover considerare altre volumetrie abitative e alberghiere, portando ad un ulteriore aumento della già imponente volumetria esistente e assentita nel tratto di territorio considerato.

Non si esclude comunque la possibilità di poter completare parte dei tessuti già realizzati, classificabili come zona omogenea B, ovvero di prevedere attrezzature di tipo non residenziale, legate al tempo libero o al commercio.

## **6.3. ATTREZZATURE SPECIALI: IL PORTO**

In alcune documentazioni trasmesse a noi dal Comune, si rileva il disegno di un porto-isola, localizzato al margine est di Bosco Pineto. La dimensione ridotta e la localizzazione a non eccessiva distanza dalla costa, la mancanza (almeno nella documentazione rinvenuta) di qualsiasi serio studio relativo alla possibilità tecnica di insediare l'opera senza apportare sconvolgimenti alle contigue spiagge, la mancanza di qualsiasi studio di tipo economico sul rapporto cost-benefit dell'opera, ci hanno indotto, in questa fase, a non tenerne conto. In sede di approfondimento dello studio della zona costiera e alla conoscenza di materiali progettuali non comunicati in questa fase, i tecnici incaricati si dichiarano pronti a riprendere in considerazione quanto proposto ovvero a svilupparlo in diversa e (forse) più giustificata forma.

## **7. ELEMENTI COSTITUENTI IL DPP**

Il Documento preliminare programmatico è formato, oltre che dalla presente relazione, dai seguenti elaborati grafici:

- 1) ELEMENTI STRUTTURANTI IL TERRITORIO, scala 1/25.000
- 2) STATO DEI LUOGHI DEL CENTRO URBANO, scala 1/5.000
- 3) STATO DEI LUOGHI DELLA FASCIA COSTIERA, scala 1/10.000

A questi elaborati, si aggiunge, riprodotto fuori scala lo:

4) SCHEMA GRAFICO DEL DPP: DIRETTRICI DI SVILUPPO (disegnato su cartografia 1/5.000) Il disegno, ridotto, viene inserito al termine della presente relazione.

## **7.1 ELEMENTI STRUTTURANTI IL TERRITORIO**

L'elaborato n°1 è redatto su cartografia in scala 1/25.000 riporta le reti infrastrutturali (viabilità statale e provinciale, ferrovie, condotti acquedotto e simili). Il disegno si arresta sui confini comunali. Riporta anche gli elementi strutturanti il territorio: la Grande Gravina, le Gravine e le Lame, la Costa, i Boschi, il Centro Storico, altri elementi di particolare valore storico o ambientale (la chiesa c/o Gravina, il Monastero S. Francesco ecc. Questi costituiscono le aree da sottoporre a tutela per i particolari valori paesaggistici, ecologici, produttivi. a questi si aggiungono, nella tutela, anche gli edifici storici rilevanti (come l'edilizia ottocentesca interna all'abitato), le ville e le masserie di interesse storico artistico, i corsi d'acqua, le dune costiere, le aree agricole specializzate, ad alta produzione, ecc.

Sugli elaborati definitivi del PUG verranno riportati anche i vincoli derivati dal Putt, sottoponendo ai necessari controlli quanto già preparato dal Comune in sede di prima applicazione delle norme del Putt e confrontando le indicazioni di questo strumento con lo stato di fatto del territorio.

Il disegno individua, con appositi retini, i "territori costruiti", il Centro storico, i vincoli archeologici e architettonici, le Gravine le Lame, le aree boscate, le dune costiere e il litorale. Vengono indicate anche le aree per insediamenti produttivi, aggiungendo a quelle esistenti la nuova area prevista lungo la via di raccordo con l'Autostrada e con la Ss 100 Taranto-Bari. Nella fascia costiera sono rappresentate - come territori costruiti - le lottizzazioni già realizzate e quelle approvate e in corso di edificazione.

Su questo disegno compare l'Area di Sviluppo Industriale situata sulla strada per Laterza. Per quanto completamente infrastrutturata (strade interne, reti, illuminazione) da vari anni, nessuna azienda ha ritenuto di doversi insediare nell'area. La sua destinazione va riconsiderata, anche alla luce della ipotesi di una nuova Area produttiva da localizzare in area più prossima al casello autostradale e al nodo intermodale ferroviario, in prossimità del bivio per Matera.

## **7.2 STATO DEI LUOGHI DEL CENTRO URBANO**

L'elaborato n°2 è rappresentato su cartografia aerofotogrammetrica in scala 1/5.000. Questo elaborato rappresenta lo stato di fatto del territorio del centro urbano, riportando la viabilità esistente, il nuovo percorso della ferrovia, il percorso ferroviario abbandonato, le aree di verde pubblico e di servizi esistenti, e le zone edificate. L'insieme delle zone di tipo A e B forma - con il loro confine esterno, insieme a quello di eventuali aree di verde e servizi poste sul confine - la "perimetrazione delle zone edificate". Sono riportate su questo disegno le zone produttive insediate all'interno dell'abitato,

In questa fase, le zone di "standard" (i servizi indispensabili all'abitare, indicati dal D.I.M. 1444/1968, e che devono raggiungere la quantità minima di mq 18 per abitante), sono riportate suddividendo solo le aree di verde attrezzato dalle aree relative all'istruzione, ai parcheggi e di interesse comune.

## **7.3 STATO DEI LUOGHI DELLA FASCIA COSTIERA**

L'elaborato n°3 è stato riprodotto in scala 1/10.000. La ottima base cartografica ne rende comunque perfettamente intelligibili i contenuti. Il disegno riporta i piani urbanistici esecutivi vigenti: Bosco Pineto, Borgo Pineto e Riva dei Tessali, ormai saturi, e le aree - in parte già realizzate, ma non ancora presenti sul rilievo aerofotogrammetrico - del Perronello-Catalano (gestito sulla base di uno degli ultimi progetti di Aldo Rossi), dell'area per "alloggi militari" (gestito in deroga alle normali procedure di approvazione) e al grande progetto di insediamento turistico, oggetto di un accordo di programma a livello nazionale-regionale e di ingenti finanziamenti pubblici. Quest'ultimo progetto è ancora in fase di sviluppo e sembra rappresentare una grande occasione di qualificazione e di lavoro per tutto il territorio. Viene anche indicato, in una zona più interna, il Parco a Tema di Felifonte, che - insieme al cinema tridimensionale e alle attrezzature sportive specializzate del parco Felicia, costituisce un interessante tentativo di destagionalizzare il flusso turistico.

Oltre alle zone di residenza turistica e alle attrezzature per il tempo libero, la tavola riporta i principali elementi che richiedono una specifica e accurata normativa di tutela: le dune costiere, i boschi (zone a verde di riserva naturale), le zone a verde attrezzato (come i grandi campi da golf, esistenti e programmati). Si tenga presente che sia Bosco Pineto che Riva dei Tessali sono edificati (con diverso indice e differente impatto) all'interno di aree boscate; anche questo connubio di edifici residenziali e

alberi ad alto fusto richiede una particolare normativa di salvaguardia. Il disegno mostra la serie di problemi che il Piano urbanistico dovrà affrontare.

Il territorio conferma i dati di affollamento precedentemente riscontrati nelle indagini statistiche. Mostra anche la notevole dimensione della pineta costiera, che di questa costa costituisce il maggior pregio. Ma questa pineta vede sorgere al suo interno, direttamente tra gli alberi, due grandi complessi di case di seconda residenza, un turismo più che altro alimentato da aree contermini. Il più ampio (Bosco Pineto o Castellaneta Marina) occupa con le sue costruzioni anche parte della seconda e della terza duna costiera, ancora chiaramente leggibili al di sotto della forestazione. Presenta una viabilità interna appena sufficiente ed un lungomare sin troppo edificato, separato dal nucleo abitativo dalla ferrovia, attraversata da troppo poche e troppo stretti passaggi per poter permettere l'agevole accesso al mare nel periodo estivo. A parte le spiagge, questa vasta area è praticamente priva di servizi: anche le poche attrezzature sportive esistenti sono decisamente poche rispetto a quanto ci si aspetterebbe in una zona utilizzata solo per la vacanza. Una particolare normativa dovrà essere predisposta per il lungomare, permettendo, dove possibile, la trasformazione delle residenze individuali in strutture alberghiere.

Anche il complesso di Riva dei Tessali è edificato direttamente all'interno del bosco; ma la sua densità è molto inferiore e l'urbanizzazione è più rispettosa dell'ambiente. A differenza del precedente, si tratta di un complesso chiuso, accessibile solo attraverso un varco controllato. Al suo interno le attrezzature sportive (di tipo privato), sono in quantità percentualmente maggiore, anche senza contare il vasto e bel campo di golf, che costituisce un sicuro punto di attrazione per un turismo qualificato non solo interno al complesso.

All'esterno di Bosco Pineto il citato complesso, realizzato in deroga al vigente Piano e con le procedure sovracomunali di approvazione degli "alloggi militari", mostra ora il violento impatto che i volumi pluripiani delle abitazioni hanno con il profilo del bosco, che - fino ad ora - aveva nascosto al suo interno la pur fitta edificazione.

Di particolare interesse per l'intera area (e non solo comunale) potrebbe essere il grande complesso turistico nato con finanziamenti pubblici e con la dichiarata intenzione di migliorare qualitativamente l'offerta turistica. Il complesso, edificato ai margini della pineta, adotta tipologie che dovrebbero ridurre l'impatto ambientale (una volta andato a regime il verde), offrendo nel contempo un notevole livello di servizi per il tempo libero, che possono rivelarsi utili per una destagionalizzazione del turismo dell'area.

Più distante dal bosco, ma sempre a margine della strada statale, gli edifici e i terreni della ex Enaoli costituiscono un altro elemento di interesse. Alcune suggestive ipotesi dell'amministrazione relative ad un possibile uso universitario (scuola di agraria o centro di ricerche) necessitano di ulteriori conferme ed approfondimenti; insieme ad altre indicazioni di uso più legato al turismo, alla formazione del personale, alla necessità di gestire in modo moderno, attraverso strutture direzionali specializzate, la grande capacità di offerta turistica che l'area costiera del Comune di Castellaneta è in grado di offrire. Queste indicazioni andranno approfondite in sede di elaborazione del PUG, offrendo all'Amministrazione comunale anche le indicazioni e i suggerimenti che verranno dall'esame del presente DPP da parte del Consiglio, delle Autorità interessate al territorio e dei cittadini.

Il territorio non boscato a valle della Ss 106 e buona parte di quello a monte costituiscono una zona di produzione agricola di elevata capacità produttiva e di buona specializzazione. Questo territorio è costellato da case contadine, spesso costruite nell'ambito di recenti piani di sviluppo, spesso rese inutili dalla forte riduzione degli addetti all'agricoltura. Gli edifici esistenti possono essere oggetto di recupero e di riuso di tipo "agrituristico", in un sistema integrato che - senza aggiungere nuovi volumi, cosa resa impossibile dalle leggi esistenti - permetta un migliore utilizzo e conservazione del patrimonio di edilizia rurale esistente.

#### **7.4 SCHEMA GRAFICO DEL DPP - DIRETTRICI DI SVILUPPO**

L'elaborato n° 4, sintetizza (sulla base della cartografia aerofotogrammetrica 1/5.000) le principali linee che si intendono dare al PUG, indicando le principali "Direttrici di sviluppo" e le "idee-forza" che dovranno - se condivise - costituire la struttura dello sviluppo del centro urbano.

Il disegno riporta la viabilità esistente e indica il limite delle zone edificate attuali e, all'interno di queste, il verde e i servizi esistenti. Indica la esatta posizione della discarica R.S.U. e del centro di compostaggio, riportando anche i relativi raggi di salvaguardia: al loro interno sono vietati insediamenti abitativi. È segnata la profonda gravina sul cui margine è sorta (e in parte si è sviluppata Castellaneta; e la "lama" che si incunea da sud nell'abitato esistente, presentando anche zone di interesse archeologico. A lato di questi percorsi fluviali vengono riportati i limiti minimi di rispetto imposti dal Putt/Paesaggio e beni ambientali (m 150). Viene segnato il nuovo percorso della ferrovia, che ha eliminato un vincolo, ma che ha fortemente decentrato

la fermata della ferrovia (non si può parlare di stazione) rispetto alle zone abitate del Comune.

In questa elencazione sono sottintesi i principali problemi che il PUG dovrà affrontare:

- Le aree di rispetto relative alla discarica (m 1500) e al centro di compostaggio (m 2000), unite a quelle relative alla lama e alla gravina rendono pressoché inutilizzabile ai fini urbano-residenziali il territorio a sud e sud-ovest, delimitato e concluso anche dal nuovo percorso della ferrovia Bari-Taranto e dal suo incrocio con la provinciale per Palagianello.
- In quest'area, tra lama e gravina, si incunea una zona industriale semintensiva che presenta evidenti problemi funzionali, aggravati dallo stato della Miroglia, la maggiore delle industrie insediate in quest'area. Di fronte a questa, tra la via Taranto ed il ciglio della gravina si sono accumulati una serie di edifici di piccolo artigianato e di deposito (oltre alla caserma dei Vigili del fuoco!) che interferiscono negativamente con il valore panoramico della zona.
- Lo spostamento della ferrovia ha lasciato inalterato il precedente percorso, in parte sopraelevato con terrapieno, in parte tagliato nel terreno, fino a scomparire nella vecchia galleria sotto il cimitero. Mentre la nuova fermata, al contrario della precedente, si trova ora isolata in campagna, in un'area non suscettibile di sviluppo residenziale, per quanto detto prima.
- La viabilità di transito extracomunale (Ss 7) attraversa il centro (via S.Martino, via Roma) e non trova percorsi alternativi facilmente percorribili. Questa strada attraversa le parti centrali (il "corso") del centro abitato e trova un punto di difficoltà nella stretta svolta con cui si allontana dal margine del centro storico per proseguire verso Taranto.
- La gravina, uno dei più forti, importanti e noti segni del paesaggio Pugliese, resta praticamente invisibile per tutto il tratto urbano. Questa "estraneità" tende a farla sentire come un fattore negativo, inutile e fastidioso: tant'è che - abbastanza recentemente - sul suo margine è stato collocato il grande blocco parallelepipedo del nuovo ospedale, senza alcuna preoccupazione per l'evidente danno arrecato al paesaggio della gravina. Una alterazione paesaggistica ora non più ripetibile perché impedita - si spera - dalla legislazione regionale.

Il Documento preliminare programmatico propone di disegnare un Piano che risponda ai problemi indicati e che trasformi alcuni di questi in “punti di forza” della nuova progettazione urbana.

L'accavallarsi dei vincoli sopra elencati escludono - allo stato delle cose - la possibilità di continuare lo sviluppo in direzione sud e sud-est, verso aree peraltro non particolarmente vaste anche se aperte al paesaggio della valle e, in lontananza, del mare. Pertanto, vista la cessazione del vincolo costituito dal binario della ferrovia, si propone che la principale direzione di sviluppo debba essere verso nord e nord-ovest, nella zona indicata sul grafico con la lettera A. In questa direzione si apre un vastissimo pianoro, capace di sostenere anche eventuali successive crescite non solo delle aree residenziali, ma di una moderna struttura urbana e commerciale. L'ampiezza dell'area dovrebbe permettere al PUG di indicare modelli edilizi disegnati unitariamente, evitando che singole (piccole) lottizzazioni disegnino “per zolle” e in modo spesso incoerente il volto della nuova città.

Una seconda direzione di espansione viene suggerita verso ovest, nel settore indicato sul grafico con la lettera B, a completare l'attuale espansione con tipi edilizi adeguati alle caratteristiche dell'area. La quantità totale di nuova residenza che il PUG potrà indicare non dovrà superare la quantità complessiva di mc 831.600 (vedi punto 4.1).

Rimane un problema di non semplice risoluzione l'isolamento della nuova “stazione”. Il DPP ritiene che si possa concentrare nell'area indicata nel grafico con la lettera C una serie di attività per il tempo libero (attrezzature e campi per pratiche sportive, teatri e discoteche all'aperto, giostre e circhi e simili) che, senza contraddire i vincoli, possano permettere una sufficiente vitalità alla zona, raccordando fermata ferroviaria e margine urbano.

Lo spostamento della ferrovia ha lasciato una profonda e irrisolta ferita nel territorio urbano: i binari non ci sono più, ma resta l'alto e inutile terrapieno e il “taglio” che portava alla galleria. Il DPP ritiene che questo percorso possa essere recuperato come nuova strada urbana che, eliminato il terrapieno e colmato il taglio, colleghi i tessuti urbani all'ospedale, formando nel contempo un nuovo luogo di passeggio, di uffici, di esposizione e vendita: un nuovo luogo urbano complesso, simbolo della nuova forma della città e ricordo di quella precedente. Questo progetto dovrà interessare i terreni circostanti ancora liberi o poco edificati e potrà essere gestito con un Piano particolareggiato e realizzato con uno dei tanti strumenti operativi che oggi la legislazione mette a disposizione dei Comuni e degli imprenditori (PRUST, STU, ecc.)

Alla viabilità esistente (disegnata in nero) il DPP aggiunge una breve "circonvallazione" che, partendo dalla strada statale per Laterza, corre a valle della attuale ferrovia, scambiando con i principali percorsi verso la città e si conclude sulla esistente via Taranto tra il margine dell'area industriale e la vasca di irrigazione (o - se necessario - a valle di questa). Questa strada, nelle prime ipotesi progettuali, si presenta sufficientemente piana, con solo brevi tratti con pendenza pari all'8%.

Sul lato opposto, il DDP ipotizza un percorso pedonale (in parte ottenuto recuperando sentieri esistenti, in parte da realizzare ex novo) lungo tutto il margine della grande gravina. Partendo dagli esistenti ponti della ferrovia (vecchia e nuova) sulla gravina, e da una prima area attrezzata a servizio del turismo (parcheggio, nolo bici, ristoro, wc ...) il percorso risale verso il centro storico (a fianco al quale è prevista una seconda area di servizio, simile alla prima), lo attraversa secondo due itinerari convergenti e prosegue fino a monte del cimitero dove è localizzata una terza area di servizio. Da qui questo percorso potrebbe proseguire con una pista ciclabile-pedonale sul vecchio percorso della ferrovia (e quindi sempre sul bordo della gravina; oppure questo tratto della ferrovia potrebbe essere ripristinato con una linea tranviaria a utilizzazione turistica e di collegamento (urbano) con le nuove aree produttive e intermodali che si intende predisporre in prossimità del bivio per Matera. Un analogo recupero ferroviario potrebbe interessare anche il tratto a valle, ripristinando, a partire dal ponte sulla gravina, un percorso tranviario verso le aree attrezzate per il tempo libero di Palagianò, le sue abitazioni rupestri e il soprastante centro storico con il bel castello. Operazioni simili si vanno ormai realizzando (alcune sono già operative) sia in Italia che in Europa, con forti contributi degli specifici fondi europei.

Il recupero della gravina insieme alle potenzialità turistiche dei nuovi complessi della costa potrebbero rappresentare una importante occasione anche per un (reale) recupero del centro storico.

NOTA: Le indicazioni di tipo progettuale contenute nell'elaborato n° 4: (Schema grafico del DPP: Diretrici di sviluppo) hanno solo un valore indicativo e potranno esser meglio definite (o eventualmente variate per meglio adeguarsi alle specifiche situazioni dei luoghi) nella successiva elaborazione del PUG.

Bari, settembre 2005