

**Al presidente della Giunta**

**Provinciale di Salerno**

### **OSSERVAZIONI AL P.T.C.P.**

La società **AR Industrie Alimentari S.p.A.**, con sede in Angri al c.so Vittorio Emanuele n°23, P.IVA 03677170650, in persona dell'amministratore sig. Antonino Russo, con la presente sottopone all'attenzione della Spettabile Amministrazione Provinciale le seguenti

#### **o s s e r v a z i o n i**

alla proposta di PTCP, adottata con la delibera di Giunta Provinciale n. 479 del 27.12.2010, pubblicata sul B.U.R.C. n. 17 del 14.3.2011.

#### **Premessa**

La società deducente è proprietaria dell'opificio sito in Angri al C.so Vittorio Emanuele, denominato ex MCM, insistente su di una superficie di circa 64.000 mq, composto da una serie di vetusti capannoni industriali, di diversa tipologia costruttiva (c.a., acciaio, muratura, ecc.), e da un corpo uffici allocato nella latistante palazzina; attualmente, soltanto parte del complesso è utilizzato quale deposito e reparto etichettatura del prodotto aziendale (conservie alimentari) ed è, comunque in via di dismissione, per cui i manufatti edilizi non più utilizzati versano in stato di fatiscenza, come da allegato repertorio fotografico.

Va rilevato che l'utilizzo della struttura, ancorchè parziale, a fini produttivi arreca notevoli disagi alla vita cittadina a causa della sua collocazione oramai baricentrica al tessuto urbano di Angri, comportando notevoli disagi per il continuo transito di automezzi pesanti per le operazioni di carico/scarico della merce, con ripercussioni apprezzabili in termini di vivibilità complessiva.

Ciò posto, dalla lettura della previsione di cui alla c.d. “AZIONE 2” (pag. 143 delle N.T.A.) si evince che tale area, unitamente al Castello Doria, dovrebbe essere oggetto di una “precipua programmazione” da adottare; ciò, presumibilmente, nell'ambito di una *“distribuzione, su scala d'ambito, di funzioni e polarità di valore comprensoriale, anche attraverso il recupero architettonico e funzionale di manufatti di pregio, la valorizzazione del patrimonio culturale, testimoniale ed ambientale, la previsione di programmi compatibili con le strategie della tutela attiva e dello sviluppo sostenibile”*.

### **Considerazioni ed osservazioni**

L'obiettivo di recuperare il patrimonio edilizio esistente è certamente condivisibile, se coniugato nella giusta logica dello sviluppo sostenibile, intendendo per tale quello che sinergicamente può rinvenire dalla compartecipazione del privato a latere della mano pubblica.

Tale “compartecipazione” appare indispensabile allorchè, come nel caso del compendio immobiliare di proprietà della deducente, si mettono in cantiere di ipotesi di interventi particolarmente onerosi sotto il profilo finanziario: occorre, dunque, trovare quel giusto equilibrio che consenta di stimolare l'azione del privato per il perseguimento di un interesse pubblicistico di scala vasta.

C'è da osservare, al riguardo, che la società deducente si è già fatta parte diligente partecipando alla manifestazione d'interesse per la formazione di programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dismessi, di cui all'avviso pubblicato con il Decreto Dirigenziale n°294 del 3/7/2008 della Regione Campania: l'obiettivo perseguito da tale “invito” mirava a *“... promuovere lo sviluppo urbano sostenibile della città mediante strategia per la valorizzazione del tessuto urbano.... L'obiettivo prioritario è quello di puntare al*

*miglioramento della gestione dell'uso del territorio contrastando sia il degrado complessivo dei centri cittadini che l'espansione sfrenata delle periferie".*

Nonostante lo sforzo profuso dalla deducente e la coerenza, in linea strettamente urbanistica, all'obiettivo programmatico perseguito dalla Regione [come testimoniato dal superamento delle fasi preliminari di tale selezione], non si è ancora pervenuti alla sottoscrizione dell'apposito accordo di programma a causa del complessivo peso delle cessioni, insostenibile in una logica di reale remuneratività delle ingentissime risorse finanziarie da investire per la realizzazione del programma.

Ciò posto, l'area in discorso potrebbe essere oggetto di inserimento in apposito piano d'ambito ex L.R. 1/2011, tale da consentire la riqualificazione urbanistica del compendio anche preservando peculiari testimonianze, quali la palazzina uffici e la vecchia ciminiera, da tramandare, a futura memoria, quali simboli della storia industriale cittadina.

In tal modo, il Comune di Angri eliminerebbe gli inconvenienti che derivano dall'attuale utilizzo della struttura e, per altro verso, potrebbe dotarsi dei carenti standards, in particolare verde e parcheggi di cui al D.M. 1444/68, in un contesto cittadino baricentrico e densamente urbanizzato.

Tra l'altro, all'ipotizzato intervento di ristrutturazione urbanistica non osterebbe alcun particolare pregio architettonico della struttura de qua, caratterizzata dalla scarsa qualità costruttiva generale, ad eccezione, eventualmente, della palazzina uffici e della vecchia ciminiera.

Relativamente ai parametri pianificatori, il comparto edificatorio andrebbe individuato nello stabilimento industriale, identificato nel NCEU del Comune di Angri foglio 8 particella n° 197 e foglio 16 particelle n°2000, 2066, 2081, 2478, 2480, 2481 e 2484 (tutte cat. D1), con esclusione delle particelle asservite alla

palazzina uffici (foglio 16 n°106 e 2422), con la suscettività edificatoria di cui ai seguenti indici, dedotti dagli attuali artt. 11 e 19 della L.R. 35/87:

- densità territoriale residenziale: min 0,60 mq/mq, max 0,90 mq/mq;
- altezza massima di interpiano: 3,30 metri;
- altezza massima complessiva: da 10,7 a 20,6 metri;
- standards urbanistici: quantità previste dal D.M. 2.4.68, n. 1444.

In tal modo, risulterebbe perseguito uno dei capisaldi della logica programmatica dell'osservato PTCP, comunque finalizzato anche alla riconversione delle aree e/o dei contenitori dismessi *“privilegiando e prescrivendo in quota parte la localizzazione di funzioni urbane ed il recupero e/o l'adeguamento degli standards delle aree attrezzate per il verde, la fruizione culturale, lo sport ed il tempo libero, anche di scala intercomunale, ponendo la necessaria attenzione alle relazioni visive e funzionali con lo spazio urbano in cui si inseriscono, da progettare in un'ottica unitaria ed integrata”*.

Tutto ciò premesso, la deducente società

### **c h i e d e**

che, in accoglimento delle presenti osservazioni, l'area dello stabilimento industriale denominato “ex MCM di Angri”, identificata in catasto al foglio 8 particella n° 197 e foglio 16 particelle n° 2000, 2066, 2081, 2478, 2480 e 2484, con esclusione di quelle asservite alla palazzina uffici (foglio 16 n° 106 e 2422) e con la prescrizione del restauro della esistente ciminiera, sia individuata quale comparto edificatorio, normato con i seguenti indici, dedotti dagli attuali artt. 11 e 19 della L.R. 35/87:

- densità territoriale residenziale: min 0,60 mq/mq, max 0,90 mq/mq;
- altezza massima di interpiano: 3,30 metri;
- altezza massima complessiva: da 10,7 a 20,6 metri;
- standards urbanistici: quantità previste dal D.M. 2.4.68, n. 1444.

Si allegano documentazione fotografica e stralcio catastale dell'area ex MCM riportata in parte al foglio 8 ed in parte al foglio 16.

Angri, 11/4/2011

AR Industrie Alimentari S.p.A.