

---

# COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

*Provincia di Salerno*

---

## OGGETTO: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno – OSSERVAZIONI

La regione Campania con proprio provvedimento legislativo n. 16/2004 ha disciplinato la tutela, gli assetti, le trasformazioni e le utilizzazioni del territorio al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità, mediante un efficiente sistema di pianificazione territoriale e urbanistica articolato a livello regionale (PTR), provinciale (PTCP) e comunale (PUC) introducendo importanti novità in materia di governo del territorio.

Il PTR è stato approvato con L.R. 13/2008 pubblicata sul BURC n. 45 bis del 10/11/2008.

Con Delib.G.P. n. 479 del 27/12/2010 è stata approvata la Proposta del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di cui è stato dato avviso mediante pubblicazione sul bollettino ufficiale della regione Campania in data 14 Marzo 2011 e conformemente a quanto stabilito dall'art. 20 della L.R. 16/2004 i Comuni possono presentare osservazioni entro trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 4.

A seguito di un'attenta analisi della Proposta di Piano, il Comune di San Valentino Torio intende con la presente formalizzare alcune osservazioni su taluni articoli ed argomenti delle norme di attuazione del Piano Provinciale.

### **1. L'attuazione dei criteri definiti dal PTCP per l'individuazione delle aree agricole**

Per quanto riguarda il governo del territorio rurale aperto, in generale, il PTCP di Salerno, distingue tra aree agricole extraurbane, *"aree agricole periurbane"* e *"aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli"*.

Per quanto attiene alle aree agricole, la cui definizione è fondamentale per la successiva pianificazione di livello comunale, appare evidente in prima istanza, che l'Amministrazione Provinciale di Salerno nel redigere la Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento, pur applicando i criteri di tutela, valorizzazione del paesaggio agrario attraverso la differenziazione delle varie aree rurali, lega l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole alle reali capacità "produttive" del territorio elaborando una disciplina urbanistica delle terre agricole tipicamente ed incisivamente vincolistica, in quanto ne vengono limitate in modo rilevante le possibilità edificatorie sotto il profilo sia quantitativo sia funzionale soprattutto per quelle aree agricole classificate come periurbane di cui all'art. 83 *"criteri di identificazione nei PUC e funzione delle aree periurbane"* ed all'art. 84 *"criteri d'uso"* delle NTA.

Inoltre nelle aree zonizzate come *"aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli"* artt. 85 e 86 delle NTA in sede di elaborazione del PUC l'unica possibilità di edificazione riguarda la realizzazione di fabbricati a servizio della coltivazione del fondo (e dunque, ad esempio, mulini, granai, stalle, depositi, magazzini, serre, e simili strutture ) sembrerebbe venir meno la possibilità del proprietario del fondo di realizzare la costruzione della residenza del coltivatore. E' opportuno far osservare che tale sistema di limiti di utilizzazione urbanistica e di vincoli in ragione della suscettibilità di trasformazione urbanistica delle aree agricole, è stato giudicato dalla giurisprudenza comunque non tale da comportare una lesione al contenuto minimo della proprietà, ossia una violazione di quel regime e di quelle prerogative comuni della proprietà nel

vigente ordinamento, al di sotto del quale *nè al legislatore nè al pianificatore è consentito scendere senza violare i principi costituzionali di garanzia della proprietà privata in particolare sanciti dall'art. 42 Cost.*; se comunque vede garantito lo *"ius aedificandi"* continua ad essere inserito al diritto di proprietà, per cui il diritto di edificare costituisce tuttora prerogativa del proprietario dell'area, sia pure nei limiti ed alle condizioni di legge.

In definitiva si vuole far osservare che in sede di elaborazione della Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale l'Amministrazione Provinciale ha tenuto in scarsa considerazione quanto già disciplinato dalla L.R. 13/2008 e precisamente degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano alla Scheda di Sintesi – Il QTR – *Ambienti Insediativi/ "Indirizzi strategici per il dimensionamento e i carichi insediativi" con particolare riferimento alla **disciplina del campo rurale aperto**.*

**Il PTR, infatti, stabilisce che:**

*I PTCP devono orientare la pianificazione dello spazio rurale aperto coniugando tutela e valorizzazione del paesaggio con le esigenze e le aspirazioni socio-economiche delle popolazioni locali, anche secondo quanto previsto dai più recenti strumenti di programmazione regionale. Per una migliore disciplina del campo rurale aperto sarà di fondamentale importanza disciplinare l'uso del territorio agricolo, soprattutto tenendo conto degli elementi caratteristici che ne contraddistinguono le diverse parti. **In sede di elaborazione dei PUC dovrà essere data la possibilità di distinguere aree agricole ordinarie, aree agricole di salvaguardia periurbana, aree agricole di tutela paesaggistica e naturalistica, parchi agricoli ed aree agricole produttive, differenziando usi ed indici di edificabilità in modo da ottenere risultati congruenti con l'identità culturale del paesaggio agricolo, favorendone il reinsediamento umano.** Per la realizzazione della logistica delle aree agricole produttive è necessario utilizzare indici più consoni, relativamente alla sola conduzione del fondo agricolo, al fine di poter realizzare uffici ed attrezzature in genere a servizio della stessa attività. Gli spazi agricoli marginali con eterogeneità di funzioni ed usi devono essere disciplinate con una caratterizzazione urbanistico-normativa.*

*I PTCP devono definire sulla base delle specificità dei STS e delle analisi più approfondite dei luoghi una disciplina dello spazio rurale aperto che consenta di organizzare la marginalità dei centri urbani, le cosiddette zone agricole eterogenee, i nuclei e i quartieri extraurbani di cui alla L.R. n.26/2002, nonché individuare le aree agricole produttive direttamente connesse con le esigenze di tutela delle aree di pregio, ambientale di fragilità idrogeologica e di interesse paesaggistico.*

Quindi secondo quanto previsto dal PTR, infatti, il PTCP avrebbe dovuto disciplinare sulla base delle specificità dei STS e delle analisi più approfondite dei luoghi una disciplina dello spazio rurale aperto che consentisse di organizzare la marginalità dei centri urbani, le cosiddette zone agricole eterogenee, i nuclei e i quartieri extraurbani di cui alla L.R. n.26/2002, nonché individuare le aree agricole produttive direttamente connesse con le esigenze di tutela delle aree di pregio, ambientale di fragilità idrogeologica e di interesse paesaggistico.

Invece, in sede di PTCP, gli STS del PTR sono stati accorpati definendo sette Ambiti di Paesaggio. All'interno di questi macro ambiti, quindi, sono stati definiti ambiti territoriali di minori estensioni quali le Unità di Paesaggio Identitario che rappresentano i contesti territoriali di riferimento per la definizione e l'attuazione della programmazione.

Tuttavia si intende far osservare che in sede di definizione degli ambiti territoriali identitari di cui all'art. 2 punto 3 delle NTA non è stato individuato il STS C5 - " Agro Nocerino Sarnese " a dominante rurale manifatturiera di cui il Comune di San Valentino Torio fa parte secondo quanto disciplinato dal PTR.

Tuttavia nel definire gli indirizzi per i PUC, relativamente al campo rurale aperto vengono definiti indici e parametri di pianificazione per le aree montane, per le aree collinari, per le aree di pianura e per le aree di

fascia costiera si rileva che, in generale, sono tra loro uguali anche gli indici e i parametri definiti per le aree agricole di collina e quelli definiti per le aree di pianura, sebbene sia evidente la differenza tra il sistema insediativo sviluppatosi in aree collinari rispetto a quello sviluppatosi in pianura.

Dunque tenuto conto di quanto illustrato si chiede che nella Proposta di PTCP venga meglio definita la disciplina urbanistica delle **aree agricole secondo gli indirizzi del PTR** ed in particolar modo delle aree:

- **agricole periurbane**, *quali aree libere a ridosso degli insediamenti urbani*, introducendo indici e parametri come così previsto dal PTR.
- **“aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli”**, al fine di meglio soddisfare le esigenze delle popolazioni locali, anche tenuto conto delle incentivazioni previste dal Piano di Sviluppo Rurale (PSR 2007-2013), si ritiene più opportuno definire una disciplina meglio strutturata che preveda il completamento e l'integrazione dell'esistente, utilizzando al meglio aree ormai sottratte agli usi agricoli e quindi consentendo di contenere il consumo di nuovi suoli.

## 2. L'attuazione dei criteri definiti dal PTCP per la disciplina degli immobili relitti o in disuso

Il PTCP assume la riqualificazione urbana come azione prioritaria rispetto al consumo di nuove aree per lo sviluppo urbanistico così come assertito all'art.101 co.1 delle NTA.

In definitiva si vuole far osservare che in sede di elaborazione della Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale l'Amministrazione Provinciale ha tenuto in scarsa considerazione quanto già disciplinato dalla L.R. 13/2008 e precisamente degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano alla Scheda di Sintesi – Il QTR – *Ambienti Insediativi/ “Indirizzi strategici per l'edilizia sociale”*

**Il PTR, infatti, stabilisce che:**

*Per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, la Regione, di concerto con i Comuni può definire:*

**1. ambiti di riconversione di aree urbane degradate** la cui trasformazione è finalizzata alla realizzazione di edilizia sociale per una quota non inferiore al 50% di quella consentita quale surplus della capacità edificatoria, a fronte della cessione gratuita e/o convenzionamento, da parte di proponenti l'iniziativa, quali enti pubblici, privati proprietari, possessori dell'area, singoli o riuniti in consorzio, di aree o immobili allo scopo ad essa destinati, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile degli standards pubblici di cui al D.M. 1444/68 e comunque nel rispetto dei parametri urbanistici-edilizi in esso prescritti.

**2. nelle aree produttive dismesse** possono altresì essere definiti ambiti di trasformazione residenziali, per il 50% destinati ad immobili per l'edilizia sociale da cedere e/o convenzionare a cura dei proponenti, derivanti dall'utilizzazione delle aree coperte da manufatti industriali, con i limiti di densità edilizia, altezza e distanza di cui al D.M. 1444/68 artt. 7, 8, 9, con riferimento alle zone omogenee limitrofe e di contesto in aggiunta alle dotazioni minime inderogabili degli standards pubblici

*Per le finalità di cui ai precedenti commi l'utilizzazione di ambiti già edificati, a prevalente destinazione residenziale consolidata e/o dismessi ancorché non residenziali, può attuarsi attraverso l'istituto dell'accordo di programma, previa valutazione della sostenibilità del maggior peso insediativo e della compatibilità con i prescritti carichi urbanistici ed ambientali, eventualmente consentendo l'impiego di ambiti destinati a servizi non già utilizzati e che risultino in esubero rispetto al fabbisogno minimo inderogabile di cui al succitato D.M. 1444/68, con metodo perequativo.*

Dunque tenuto conto di quanto illustrato si chiede che nella Proposta di PTCP si tenga conto di quanto disciplinato dal PTR sul tema dell'edilizia sociale in quanto si fa osservare che è venuto meno il quadro di riferimento legislativo, normativo e di supporto finanziario pubblico che ha costituito fino alla fine anni '90 un

sistema in grado di assicurare agli operatori pubblici e privati aree espropriate dai comuni e costruire case a costi compatibili. Si fa notare che il compito della pianificazione urbanistica è dare una risposta alla questione degli alloggi scaturita dalla crisi economica che ha rimesso in discussione numerosi fattori della qualità della vita nella città che fanno parte della componente urbana del welfare: scuole, servizi, trasporti, infrastrutture e, infine la casa per categorie sociali deboli.

Si fa presente che la possibilità di ospitare forza lavoro nel proprio territorio cittadino è uno degli indicatori di qualità urbana comunemente riconosciuti, inoltre gli alti valori degli immobili e degli affitti nelle città capoluogo delle aree metropolitane sono inaccessibili per i lavoratori a basso reddito che si spostano nei comuni periferici assumendosi però i costi del pendolarismo e contribuendo ad aumentare i danni ambientali derivanti dalla mobilità

**Pertanto, si chiede che nella proposta definitiva del PTCP si tenga conto delle osservazioni di cui sopra e di delle disposizioni dettate dalla Pianificazione Territoriale Regionale L.13/2008 in merito agli indirizzi di edilizia sociale.**

### 3. **“La localizzazione delle strutture ad interesse sovra comunale**

Per le strutture di interesse sovracomunale individuate dal PTCP negli *elaborati serie tre “interventi infrastrutturali per la rete della mobilità”* non vengono specificate in maniera chiara le modalità di attuazione degli interventi, la copertura finanziaria, e la scala di priorità degli stessi su base provinciale. Ne consegue la carenza di tutta la parte che concerne l'individuazione approfondita dell'intero organico “sistema”; scelte o non scelte a questo livello, comportano anche ben diverse ricadute economiche e sociali sul territorio dei singoli comuni; per effetto delle evidenti interrelazioni tra i sistemi mobilità, agricoltura, turismo etc., pertanto si fa presente che non si possono stralciare all'infinito o esaminare asetticamente queste tematiche.

In particolar modo **si chiede di far chiarezza sull'individuazione esatta** di un'area per la possibile localizzazione **di un parco attrezzato con strutture ludiche**, per lo sport ed il tempo libero in prossimità del Parco fluviale del fiume Sarno, quale strumento per il recupero ambientale di aree oggi fortemente frammentate e, allo stesso tempo, di rilancio ed integrazione dell'offerta turistica e ricreativa dell'intero ambito (*Scheda 2- L'Agro Nocerino Sarnese*).

Si fa osservare che la localizzazione di detta area risulta di difficile lettura nell' allegato del PTC *“sistema delle centralità e delle polarità territoriali serie 2.4.1”* e che la stessa cartografata con un'indicazione puntuale (numero 2) presenta una duplice localizzazione a cavallo dei territori comunali di San Valentino e di San Marzano sul Sarno.

**Pertanto, si chiede che nella proposta definitiva del PTCP si individui in maniera più dettagliata l'area di cui sopra specificandone altresì le modalità di attuazione degli interventi sia a scala provinciale che comunale.**

<sup>3</sup> Per la compilazione di questa colonna sono state consultati i seguenti documenti: Programma Operativo Interregionale "Attrattori culturali, naturali e turismo"; Programma Operativo Regionale a valere sul Fondo Europeo di Sviluppo Regionale a valere sul BURE N. 10 del marzo 2008 PSR Piano di Sviluppo Sociale Europeo; pub. sul BURE N. Speciale del 30 gennaio 2008; PON Energia; Programma Operativo Interregionale "Energie rinnovabili e risparmio energetico" 2007-2013 adottato con Decisione della Commissione Europea C(2007) 6820 del 20.12.07; PON Reti e mobilità; Programma Operativo Nazionale Reti e mobilità 2007-2013 adottato con Decisione della Commissione Europea C(2007) 6318 del 07.12.2007; PON Ricerca; Programma Operativo Nazionale "Ricerca e Competitività" 2007-2013 adottato con Decisione della Commissione Europea C(2007) 6862 del 21.12.07; Programma Liferi; Garanzia Ufficiale dell'Unione Europea L. 149 del 9.6.2007; PON Ambienti per l'apprendimento; Programma Operativo Nazionale adottato con Decisione della Commissione Europea C(2007) 6821 del 21.12.07; PON Sicurezza; see also Sullo sviluppo; Programma Operativo Nazionale "Sviluppo Economico, Sociale e Territoriale" 2007-2013; 3658 del 07.07.2007; BUI Sicurezza; see also Sullo sviluppo; Programma Operativo Nazionale "Sviluppo Economico, Sociale e Territoriale" 2007-2013; 3658 del 07.07.2007.

<sup>3</sup> Per la compilazione di questa colonna sono state consultati i seguenti documenti: Programma Operativo Interregionale "Attrattori culturali, naturali e turismo"; Programma Operativo Regionale a valere sul Fondo Europeo di Sviluppo Regionale a valere sul BURE N. 10 del marzo 2008 PSR Piano di Sviluppo Sociale Europeo; pub. sul BURE N. Speciale del 30 gennaio 2008; PON Energia; Programma Operativo Interregionale "Energie rinnovabili e risparmio energetico" 2007-2013 adottato con Decisione della Commissione Europea C(2007) 6820 del 20.12.07; PON Reti e mobilità; Programma Operativo Nazionale Reti e mobilità 2007-2013 adottato con Decisione della Commissione Europea C(2007) 6318 del 07.12.2007; PON Ricerca; Programma Operativo Nazionale "Ricerca e Competitività" 2007-2013 adottato con Decisione della Commissione Europea C(2007) 6862 del 21.12.07; Programma Liferi; Garanzia Ufficiale dell'Unione Europea L. 149 del 9.6.2007; PON Ambienti per l'apprendimento; Programma Operativo Nazionale adottato con Decisione della Commissione Europea C(2007) 6821 del 21.12.07; PON Sicurezza; see also Sullo sviluppo; Programma Operativo Nazionale "Sviluppo Economico, Sociale e Territoriale" 2007-2013; 3658 del 07.07.2007; BUI Sicurezza; see also Sullo sviluppo; Programma Operativo Nazionale "Sviluppo Economico, Sociale e Territoriale" 2007-2013; 3658 del 07.07.2007.

<sup>3</sup> Per la compilazione di questa colonna sono state consultati i seguenti documenti: Programma Operativo Interregionale "Attrattori culturali, naturali e turismo"; Programma Operativo Regionale a valere sul Fondo Europeo di Sviluppo Regionale a valere sul BURE N. 10 del marzo 2008 PSR Piano di Sviluppo Sociale Europeo; pub. sul BURE N. Speciale del 30 gennaio 2008; PON Energia; Programma Operativo Interregionale "Energie rinnovabili e risparmio energetico" 2007-2013 adottato con Decisione della Commissione Europea C(2007) 6820 del 20.12.07; PON Reti e mobilità; Programma Operativo Nazionale Reti e mobilità 2007-2013 adottato con Decisione della Commissione Europea C(2007) 6318 del 07.12.2007; PON Ricerca; Programma Operativo Nazionale "Ricerca e Competitività" 2007-2013 adottato con Decisione della Commissione Europea C(2007) 6862 del 21.12.07; Programma Liferi; Garanzia Ufficiale dell'Unione Europea L. 149 del 9.6.2007; PON Ambienti per l'apprendimento; Programma Operativo Nazionale adottato con Decisione della Commissione Europea C(2007) 6821 del 21.12.07; PON Sicurezza; see also Sullo sviluppo; Programma Operativo Nazionale "Sviluppo Economico, Sociale e Territoriale" 2007-2013; 3658 del 07.07.2007; BUI Sicurezza; see also Sullo sviluppo; Programma Operativo Nazionale "Sviluppo Economico, Sociale e Territoriale" 2007-2013; 3658 del 07.07.2007.

IL RESPONSABILE U.T.C.  
SEPT. URBANISTI - LL.PP.  
GEOM. PRISCO MAIORANO