



COMUNE DI BARONISSI

Provincia di Salerno

tel. 089/828211

fax 089/828252

Prot. N. 9243

13 aprile 2011

PROPOSTA di PIANO TERRITORIALE di COORDINAMENTO della PROVINCIA di
SALERNO
ADOTTATA CON DELIBERAZIONI DI G.P. n. 479 del 27/12/2010 e n. 28 del 31/01/2011

OSSERVAZIONI e CONTRIBUTI del COMUNE di BARONISSI

Questa Amministrazione Comunale ritenendo che il Piano territoriale di Coordinamento costituisca un fondamentale strumento per lo sviluppo del territorio e riferimento per la redazione della strumentazione comunale intende con le presenti brevi note apportare, in uno spirito di collaborazione istituzionale, il proprio contributo alla redazione del medesimo formulando le osservazioni di seguito riportate.

Preliminarmente si intende esprimere un apprezzamento alle scelte effettuate dal Piano sulle politiche e strategie individuate per l'ambito "Area metropolitana di Salerno, Valle dell'Irno, Picentini" in cui, tra gli altri, è inserito il territorio di questo Comune.

Infatti questa Amministrazione, da anni, e fin dall'adozione del vigente strumento urbanistico comunale, ha individuato nella "eccellenza della ricerca e della innovazione, nell'integrità fisica del territorio e nella difesa del patrimonio ambientale e storico-culturale" le proprie potenzialità di sviluppo, testimonianza di ciò la innovativa proposta di "città dei giovani", un'area importante del territorio comunale, sia in termini dimensionali che localizzativi, contermine alla sede della facoltà di medicina, interamente dedicata all'insediamento di nuovi interventi a supporto del polo universitario e destinato ad insediamenti per la ricerca applicata e ad attività e servizi fruibili sia dall'Università (studenti, docenti, personale amm.vo) che dai cittadini.

E' quindi certamente motivo di orgoglio vedere che tale obiettivi siano stati individuati quale strategia di sviluppo dell'intero ambito territoriale locale e il progetto della "Città dei giovani e dell'innovazione" sia stato indicato tra i progetti fondanti per la promozione dell'insediamento.

E' condivisa pienamente anche l'azione 5 indicata per l'area ovvero: l'obiettivo di contenimento della diffusione edilizia nel territorio extra urbano favorendo, al contempo, l'insediamento di funzioni economiche e di servizio di rango comprensoriale e la riqualificazione dei centri urbani della valle. Soprattutto si condividono le azioni tese alla rivitalizzazione degli insediamenti storici e la riorganizzazione della struttura insediativa, attraverso un attento progetto dello spazio urbano di connessione che favorisca l'integrazione del sistema degli spazi pubblici e dei servizi collettivi.

Tale azione si ritiene però difficilmente attuabile ed in parte contrastante con alcuni articoli delle N.T.A. che prevedono per le zone “B”, ovvero per il tessuto urbanistico consolidato, ove va dispiegata l’azione 5 sopra richiamata, altezze massime degli edifici pari a 11 m (art.93, comma 1, lett. l.). Si ritiene che tali altezze massime debbano essere disciplinate dai P.U.C. e dagli eventuali P.U.A. che regolamenteranno i singoli interventi e rapportate a quelle massime già presenti nel territorio di riferimento, che per il ns. Comune, ma anche in quello dei Comuni contermini, è pari a sei livelli fuori terra, ovviamente nel rispetto, comunque, dei limiti imposti dalla normativa antisismica rispetto alle distanze dalle strade e dai fabbricati limitrofi. Eventuali riqualificazioni urbanistiche da incoraggiare, nello spirito dell’azione richiamata ma anche dei criteri riportati al Capo XI delle N.T.A., diverrebbero di fatto non attuabili in presenza della norma limitativa sulle altezze che prevede altezze inferiori rispetto a quelle pre esistenti, infatti ciò non consentirebbe il contestuale recupero delle volumetrie attraverso una densificazione degli insediamenti anche in senso verticale (come auspicato nel punto b. del comma 1 dell’art. 93 delle N.T.A) al fine di un incremento delle superfici permeabili e delle aree a standard.

Particolarmente stringente appare anche la limitazione contenuta alla lett.i. del medesimo comma 1 dell’art. 93, ove si prevede l’inedificabilità, sempre all’interno delle zone “B insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato”, delle aree adiacenti ai canali ed agli alvei per una fascia di m. 20,00 dalla sponda. Tale norma, tra l’altro non prevista né dal Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico redatto per il ns. territorio dall’Aut. di Bacino Regionale Destra Sele, né dal D.Lgs. 42/04 che all’art. 142 specifica che le disposizioni per la tutela delle aree tutelate *ex lege* , tra le quali le fasce fluviali, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B. Anche tale norma, nell’ottica condivisa di riqualificazione urbana, si ritiene debba essere rivista, lasciando ai Comuni, in fase di redazione dei P.U.C. o dei P.U.A., la possibilità di una esatta individuazione, secondo la effettiva situazione locale, dei criteri di intervento e delle eventuali fasce di inedificabilità.

A proposito di fasce fluviali, particolarmente stringente appare anche la limitazione posta all’art. 112, ove si prevede una indifferenziata limitazione di nuovi interventi edificatori o infrastrutturali privati in una fascia di rispetto non inferiore a 150 m dalle sponde. Anche tale norma appare in contrasto sia con le previsioni del P.S.A.I. vigente nel ns. territorio comunale che non prevede generiche fasce di rispetto fluviale, sia con il Codice di Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) che prevede per interventi in tale fasce, non una generica inedificabilità, ma una preventiva autorizzazione paesaggistica che valuti la fattibilità dell’intervento in funzione dei valori da tutelare.

Pur condividendo la scelta operata al titolo IV delle N.T.A. in particolare rispetto ai livelli di priorità che i Comuni dovranno osservare nella redazione dei P.U.C. per la individuazione di aree per il soddisfacimento dei fabbisogni locali, in merito agli indirizzi operativi per il dimensionamento dei P.U.C dettati al titolo V, si rileva che appaiono tutti sovradimensionati in particolare si osserva quanto segue:

- l’art.118, comma 2 lett. a. prevede per i lotti destinati ad attrezzature sportive una sistemazione a verde del lotto non inferiore al 30% della superficie complessiva del lotto stesso, tale previsione è particolarmente penalizzante ove si intenda che tale parametro sia da rispettare anche in caso di impianti sportivi all’aperto. Si ritiene debba, eventualmente, essere fissato un indice massimo della superficie coperta.¹

¹ ovvero:

- sembra particolarmente alto il dimensionamento dello “standard di sicurezza ambientale” fissato all’art. 127, comma 5, lett. b. in 3 mq. per ogni mq. di superficie fondiaria prevista. Infatti tale “indice”, ove da considerarsi aggiuntivo rispetto agli indici già fissati all’art 5 del D.M. 1444/68 per gli insediamenti produttivi¹, porterebbe a dover individuare aree con destinazione produttive molto sovradimensionate rispetto alle esigenze, con aggravio economico notevole degli interventi. Tale fasce si ritiene debbano essere dimensionate rispetto al tipo di insediamento “produttivo” insediabile ovvero rispetto ai presumibili livelli di emissioni prodotte dalle attività insediabili.

- sovradimensionato appare anche lo “*standard aggiuntivo*” fissato all’art. 132 delle N.T.A.. Infatti tale norma prevede che, nell’ambito di procedure perequative, agli standard urbanistici minimi, deve sommarsi uno standard aggiuntivo non inferiore a 10 mq di suolo ogni 30 mq di superficie utile residenziale, e/o ogni 20 mq di superficie utile terziaria e/o ogni 50 mq di superficie coperta artigianale industriale. L’applicazione di tale indice si ritiene conduca ad una vera e propria condizione di non economicità degli interventi da parte dei privati. Infatti, come si esplicita nell’esempio allegato, in cui si ipotizza il dimensionamento di un comparto di 10.000 mq, si hanno aree a standard pari a mq. 7.000 circa, ovvero superiori al 70 % della superficie complessiva del comparto e con un rapporto standard/abitante pari a circa 26 mq/ab.

Infine, pur prendendo atto che il P.T.C.P. all’attuale non determina i carichi insediativi e il dimensionamento dei P.U.C., rimandando tale fase dopo l’approvazione del Piano stesso e affidando tale compito ad una “conferenza” permanente formata dai territori rientranti nei singoli ambiti, si ritiene utile osservare che occorre con chiarezza determinare già da questa fase le modalità di funzionamento delle conferenze, in maniera da non mortificare i territori minori rispetto a quelli con maggior numero di abitanti presenti nell’ambito, ed i tempi di conclusione dell’iter, nonché i contenuti del documento che i Comuni dovranno sottoporre all’Unità dell’Organismo di Piano entro 120 gg. dall’approvazione del P.T.C.P., in modo che essi siano confrontabili.

Per ultimo si richiede un maggior approfondimento sulle aree del territorio comunale individuate nella tav. 1.2.1. a come “aree archeologiche indiziate” in quanto esse appaiono particolarmente estese, anche in relazioni agli altri territori in cui sono completamente assenti, ed in particolare interessano l’area del “Monticello” (vedi allegato) area in cui non risulta, da alcun studio, particolare interesse.

N. 2 allegati

10% dell’intera superficie destinata agli insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D);
ovvero nei casi di insediamenti commerciali o direzionali nella quantità minima di 80 mq di spazio
100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti

IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO DI UN COMPARTO NELL'AMBITO DI PROCEDURE PEREQUATIVE.

SUPERFICIE COMPARTO 10.000 MQ.

DENSITÀ ABITATIVA (come fissato all'art. 114 delle N.T.A. del P.t.c.p) da 200 a 300 ab/ettaro)

Ipotizzando una densità media pari 250ab/ettaro si ha una capacità insediativi pari a 250 abitanti.

CALCOLO STANDARD MINIMO (da D.M. 1444/68) 18mq/ab:

$$250 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 4.500 \text{ mq.}$$

Calcolo volume max ammissibile nel comparto ipotizzando un comparto esclusivamente residenziale con rapporto 1 ab/vano:

$$250 \text{ ab} \times 100 \text{ mc/vano} = 25.000 \text{ mc realizzabile}$$

Calcolo superficie residenziale teorica:

Per il calcolo della sup. res. teorica si applica la seguente formula:

$$\frac{\text{Volume}}{\text{H. virtuale}} = \frac{25.000}{3,20} = \text{mq. } 7.812$$

Da questa per ottenere la superficie utile si detrae una quota di circa il 20% per incidenza tramezzi e vani comuni (androne, scale etc).

$$\text{Superficie utile} = 7812 - 20\% = 7812 - 1562 = 6250 \text{ mq}$$

CALCOLO STANDARD AGGIUNTIVO (art. 132 N.T.A. del P.T.C.P) :

$$\frac{\text{sup. utile res.}}{30} \times 10 \text{ mq/mq} = \frac{6250}{30} \times 10 = 2.083 \text{ mq}$$

Gli standard da prevedere sono quindi nel complesso:

$$4.500 \text{ mq (standard minimo)} + 2.083 \text{ mq (standard aggiuntivo)} = \mathbf{6583 \text{ mq}}$$

Se si ipotizza una superficie minima interna al comparto da destinare a viabilità pari al 10% si ottiene: $10.000 \text{ mq} \times 10\% = 1.000 \text{ mq}$

SUPERFICIE FONDIARIA:

La superficie fondiaria è quindi quella del comparto detratta quella da destinare a standard e quella da destinare a viabilità:

$$\text{Sup. fondiaria} = 10.000 - (6583 + 1000) = 2417 \text{ mq}$$

Su tale sup. fondiaria andrà realizzata l'intera volumetria del comparto cioè 25.000 mc

Si ottiene quindi un **indice fondiario pari a : 10,34 mc/mq**

Gli standard incidono sugli abitanti con il seguente rapporto $\text{Mq aree a standard complessivi} = 6583 - \text{abitanti teorici insediabili } 250$

Rapporto standard abitante risultante: 26,33 mq/ab

STRALCIO TAV. 1.2.1. v

