

DOCUMENTO DELL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI DI NAPOLI E PROVINCIA E DELLA SEZIONE CAMPANIA DELL'INU SULLE DEROGHE REGIONALI AL DM 1444/68

Premessa

Dopo la celebrazione del '50enario del DM 1444/68, si è sviluppato in tutto il paese un vasto dibattito per stabilirne sia l'attualità che la necessità di adeguarsi ai tempi. In realtà, l'urbanistica odierna si trova ad operare in un contesto urbano radicalmente diverso da quello che aveva dato origine ad un provvedimento legislativo cardine per la redazione dei piani e suo essenziale strumento di verifica di legittimità. Infatti è risultato non solo una guida per la progettazione ma anche un riferimento per dirimere controversie amministrative e penali. Questa sua importanza rende gli aspetti anacronistici che in esso permangono un freno molto forte all'innovazione urbanistica necessaria per affrontare i problemi presenti.

Per questi motivi si sono avanzate richieste al Governo di intervenire, anche mediante Decreto Legge, per realizzare delle modifiche di adeguamento avendo obiettivo fondamentale quello di creare condizioni favorevoli alla rigenerazione urbana assunta, in questa fase, ad obiettivo prioritario dell'urbanistica dei nostri giorni e oggetto delle principali politiche urbane del governo, attuate mediante esenzioni fiscali allo scopo di migliorare la sicurezza dei fabbricati e realizzare il risparmio energetico. Poiché la risposta del governo si è concretizzata attraverso l'art. 2 bis della DPR 380/2001 a cui rimandano anche più recenti proposte, ricade in capo alle regioni l'onere di attuare tali modifiche utilizzando la relativa autorizzazione alla deroga. Mediante legge regionale e nel rispetto delle competenze statali.

In tale quadro, l'Ordine degli A. P. P. C. di Napoli e provincia, in accordo con INU Campania e dopo un approfondita esame dei rispettivi organi dirigenti, avanza le seguenti motivate proposte di deroga perché la Regione Campania le formuli all'interno della legislazione di sua competenza.

Proposta n. 1

Si conceda ai privati la realizzazione degli standard in forma convenzionata, per assicurare la realizzazione dei servizi ed attrezzature previste dal piano, anche in deroga all'obbligo all'iniziativa pubblica dello strumento urbanistico vigente.

Motivazione.

La nostra regione vede una enorme carenza nella realizzazione degli standard urbanistici, anche quando fanno parte degli strumenti urbanistici vigenti. I relativi vincoli espropriativi decadono dopo cinque anni e, oltre al risarcimento ai proprietari dei suoli, si creano delle zone bianche da riclassificare. In questo modo, aree preziose per la loro posizione sono perse o restano inutilizzate, portando, nelle successive pianificazioni, a spostare gli standard in zone sempre più remote creando seri problemi di accessibilità agli utenti.

Al contrario, con le attuali carenze e la crescita della domanda di servizi da parte dei cittadini, specialmente per alcune attrezzature, risulta economicamente equilibrato e possibile l'investimento privato e la partecipazione dei proprietari dei suoli. Perciò appare opportuno avvalersi di queste reciproche convenienze ed attuare una collaborazione che porti alla realizzazione di obiettivi di validità sociale.

Proposta n. 2

Si stabilisca con chiarezza che l'applicazione dell'art. 3 del DN 1444/68 – Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi – sia obbligatoria esclusivamente per il totale di mq. 18 per abitante,

restando la ripartizione di tale quantità affidata alle determinazioni del PUC sulla base delle specifiche esigenze del comune. Resta fermo l'obbligo alla quota dei 9 mq/abitante di verde da poter utilizzare come verde pubblico attrezzato, parchi gioco per bambini, impianti sportivi, orti urbani, infrastrutture verdi, corridoi ecologici nelle aree urbanizzate.

Motivazione.

Il proporzionamento previsto dal DM 1444/68 si riferisce alle esigenze di mezzo secolo fa non corrispondenti a quelle di oggi, dopo profondi cambiamenti demografici e socioeconomici. Ad esempio, per effetto del calo delle nascite e invecchiamento della popolazione abbiamo un eccesso di edifici scolastici mentre manchiamo di strutture per gli anziani. La riduzione degli spazi destinati a parcheggio è strumento di politiche di riduzione del traffico veicolare e dell'emissione di gas climalteranti e inquinamento atmosferico.

Sarebbe necessario considerare nuovi servizi ed attrezzature di cui solo ai nostri giorni si sente una maggiore esigenza:

più dell'istruzione abbiamo bisogno di assistenza nei primi anni di vita con asili nido e scuole materne atte a favorire l'inserimento lavorativo delle mamme;

nel campo della sanità, l'assistenza agli anziani comprende speciali alloggi protetti;

in aggiunta ai vigenti programmi sociali, quali affido, assistenza ai minori, si dovrebbe rafforzare la formazione per il lavoro e l'accompagnamento verso l'occupazione;

nel verde pubblico è stata introdotta la funzione di corridoi ecologici e infrastrutture verdi;

la circolazione si è arricchita della mobilità dolce come la ciclabilità e dei trasporti in modalità sharing;

sempre maggior peso prendono le attività culturali, dello spettacolo, delle arti visive, musicali e della danza.

Gli standard residenziali erano concepiti come attrezzature sociali per la popolazione. Ad essi correlati, ma del tutto differenziati si è sempre più fatta avanti l'esigenza di destinare alcune aree a impianti di interesse collettivo quali depuratori, impianti per il trattamento dei rifiuti urbani, ecc.

Proposta n. 3

All'art. 2 – zone territoriali omogenee – si aggiunga una nuova zona: G) le parti del territorio urbanizzato da sottoporre a interventi di rigenerazione, eventualmente articolata in due sottocategorie: G1) da sottoporre a completa riconversione, con ricorso a PUA; G2) da interessare con interventi capillari negli spazi aperti e nella riqualificazione dei fabbricati, da attuare con interventi diretti

Motivazione.

Nella precedente classificazione del territorio comunale non trova spazio il cambiamento delle aree già urbanizzate. Per queste ultime si prevede il completamento quando sono rilevati indici volumetrici e di copertura che consentano nuove costruzioni. Ma non sono messe in conto interventi del tipo di quelli molto attuali di riconversione di aree industriali dismesse, di riqualificazione di quartieri degradati di edilizia popolare, densificazione di periferie degradate. Né si considerano quelle politiche di modifica dell'insediamento e dell'edilizia sulla base delle esigenze di natura ambientale.

Proposta n. 4

La superficie delle strade e delle piazze sia conteggiata ai fini del soddisfacimento dello standard di 18 mq./ab qualora abbia destinazione strutturalmente ed esclusivamente pedonale.

Motivazione.

La misura intende incentivare la progettazione di spazi pubblici come luoghi di incontro della collettività dove si favoriscono la mobilità pedonale, la sosta, la vita all'aperto e le attività temporanee di interesse pubblico e di natura culturale, artistica, sociale.

La misura favorisce anche il risparmio di suolo e l'impegno di alte densità.

Proposta n. 5

Si preveda, negli interventi di rigenerazione, premi volumetrici in rapporto alla cessione di aree da destinare a spazio pubblico, anche in deroga ai limiti dell'art. 7 – limiti di densità edilizia.

Motivazione.

Negli interventi di demolizione e costruzioni si hanno costi più elevati delle costruzioni su suoli liberi, che devono essere compensati dall'incremento di volume. Ciascun POC dovrebbe stimare, nelle condizioni del locale mercato immobiliare quale equilibrio economico è possibile raggiungere con questo incremento volumetrico in modo da rendere le costruzioni nell'ambito urbanizzato altrettanto convenienti di quelle su terreno agricolo.

In aree urbane a elevato rapporto di copertura, il suolo risulta altamente privatizzato e esclusivamente occupato dalla funzione residenziale con enormi carenze di standard. Queste operazioni di sviluppo verticale dell'edilizia, liberando suolo precedentemente coperto dà qualche possibilità di inserire usi pubblici e collettivi, aumentare la permeabilità del suolo e introdurre vegetazione salutare per la qualità dell'aria e le condizioni climatiche.

Proposta n. 7

Nei casi di demolizione e nuova costruzione è possibile derogare alle distanze minime previste dal DM 1444/68 se il nuovo fabbricato è realizzato all'interno della sagoma di quello demolito il quale rispettava distanze legittime quando autorizzato.

Nei medesimi casi, e per zone B esplicitamente previste nelle NTA del PUC, è comunque sufficiente rispettare le distanze previste dal codice civile.

Motivazione

Il rispetto delle distanze del DM 1444/68 si sta rivelando in molti casi come un ostacolo agli interventi di sostituzione edilizia.