

Arch. Aldo de Rose
via Trieste,44
CASTROVILLARI
a.derose@tin.it

A
U.T.



Ill.mo Sig. SINDACO

Comune di

SAN BASILE

Oggetto : Riscontro su alcuni contenuti della Relazione Illustrativa del Documento Preliminare del PSC.

Gent.mo sig, Sindaco,

Sono stato informato, nei giorni addietro, che il Comune di San Basile ha pubblicato la documentazione relativa all'avvio della procedura VAS per il PSC e che, nella Relazione in oggetto, era contenuta una "disanima" del Pdf -da me redatto negli anni a cavallo del 1975- che per i contenuti, il tono di sufficienza e la pesante ironia che la caratterizza ha destato viva meraviglia in chi mi ha comunicato la notizia, specie per quanto attiene alla sua utilità/opportunità e, quindi, alla correttezza professionale.

Ho letto tale Documento sul sito del Comune cercando, innanzitutto, di capirne la collocazione. Sembrerebbe, infatti, una *Relazione illustrativa* che rimanda a qualcos'altro, ma è stato presentato alla Regione come il Documento Preliminare del PSC di cui all'art 27 della L.R. 19/02.

Il suo contenuto, però, è relativo ad un redigendo PRG (pag. 5, 19, 30, 41, 43, 56, 57, 58) che non può certo conciliarsi con le disposizioni di legge che aboliscono il PRG, istituendo il PSC che è cosa ben diversa. Può, tale documento, considerarsi presentabile come preliminare di un PSC ?

Questo, poi, sembrerebbe essere stato redatto prima dell'emanazione delle Linee Guida da parte della Regione (pag. 5) cioè oltre quattro fa ! e , comunque, senz'altro prima delle indagini geologiche (pag. 21, 30) fatto, quest'ultimo, che lo pone in evidente contrasto con le attuali disposizioni normative, oltre che tecniche.

Non solo, ma in questo non è stato presa in considerazione né la pianificazione sovraordinata (Pag.30) né l'organizzazione territoriale, almeno, dei comuni contermini (pag.31) Un Quadro Conoscitivo che, com'è noto (punto 5.2.4 delle Linee Guida), è propedeutico alla redazione di un

Documento Preliminare, non può non risultare inficiato da tale grave carenza sia per quanto riguarda lo studio dell'ambito territoriale (che, evidentemente, non riguarda il territorio comunale ma un'area vasta di riferimento tipo il territorio della Comunità Montana, o un versante del Parco del Pollino, di cui San Basile fa parte, o altra area determinata da più meditate analisi) che per quanto riguarda l'ambito comunale stesso. In definitiva, dunque, tale documento non sembra essere del tutto in linea con la tecnica e la normativa per il PSC rilevabile dalla Legge Regionale e dalle Linee Guida pubblicate.

Si legge, comunque, un paragrafo "*Quadro delle Conoscenze*" sulla cui metodologia e contenuti non intendo assolutamente entrare se non per il fatto che quasi la metà delle sue analisi è dedicata alla.... "conoscenza" del Pdf da me, a suo tempo, redatto.

Nel redigere un nuovo strumento urbanistico, nella comune prassi professionale viene, tra l'altro, vista la pianificazione precedente per trarne eventuali indicazioni di carattere generale o correttivi da applicare al lavoro in corso. Ciò che ho avuto l'avventura di leggere nel citato documento mi ha lasciato davvero incredulo: nello svolgimento di un incarico professionale di pianificazione strategica di un territorio, un gruppo di validi professionisti ritiene di avere la funzione e la necessità di armarsi di matita rossoblù per censurare "... i vizi e difetti del vigente strumento di pianificazione" in ben 9 pagine, cioè il 17% di una fondamentale Relazione Preliminare (c'è di restare lusingati- nel bene o nel male- per il tempo e l'impegno che è stato profuso), per passare in rassegna riga per riga, articolo per articolo Relazione e Norme tecniche del Pdf ed esprimersi in una geremiade di presunte negatività tanto pedante quanto inutile e contraddittoria per le successive proposte (come vedremo), in una silloge di fair-play professionale costellata di "...singolare!..." "assolutamente singolare!...", "...peculiare!...", "davvero originale...!" che ha lasciato tutti stupefatti non riuscendo a comprenderne, tra l'altro, né la metodologia tecnica, né le eventuali ma decisamente improbabili, più che riprovevoli, motivazioni a sfondo politico e tanto meno la correttezza deontologica.

Probabilmente il tutto può essere ricondotto alla apodittica dichiarazione iniziale (pag.4) "... è da sottolineare che tale documento è più ricco di contenuti analitici e progettuali rispetto alla media si cui si attestano generalmente i documenti preliminari di piano per comuni di questa dimensione (soprattutto se ci si riferisce alla pratiche di pianificazione in atto in Calabria).... " Si rapporta dunque, la propria professionalità a livello nazionale. Congratulazioni. Ma è per questo che occorre dichiarare preliminarmente che tutto il resto è scadente? E' forse per questa utilità che oltre alle suddette 9 pagine, ogni paragrafo che riguarda il fattore edilizio (pag. 10, 44, 46, 49...)

viene chiosato dalla noiosa giaculatoria della presunta "colpevolezza" del PdF? E' questo, in generale, un corretto rapporto professionale?

Sono decisamente al di fuori di questa logica per cui non mi sarebbe interessato dar seguito a questa "filosofia" se non fosse stato per una questione di rispetto verso il paese di S. Basile cui mi è parso opportuno fornire delle controdeduzioni rispetto alle inesatte e pletoriche contestazioni mosse che - come si potrà ben rilevare - sono fine solo a se stesse.

Mi scuso sin d'ora, signor Sindaco, del tedio che potrà derivare dal profilo davvero basso in cui ci dovrà muovere, ma vi sono stato trascinato a forza.

Esaminiamo, allora, le singole contestazioni non senza aver fatto prima qualche richiamo "storico".

Il PdF è stato elaborato a cavallo del 1975 cioè circa 35 (trentacinque!) anni fa, quando le norme di riferimento erano quelle contenute nella Legge Urbanistica integrata 1150/1942 e nel DM 1444/1968. Era il periodo in cui era in discussione, per il PdF, la dignità di "piano urbanistico" piuttosto che di un semplice allegato al Regolamento Edilizio che doveva assicurare un minimo di disciplina urbanistica. Era il periodo in cui ancora pesavano alcune discusse decisioni del Consiglio di Stato che impedivano ai PdF di imporre destinazioni specifiche di singole aree al di fuori di ogni procedura espropriativa ed il recupero delle aree per standard poteva passare solo attraverso i piani di lottizzazione.

Giova, ancora, ricordare che non esisteva alcuna cartografia per le nostre zone, che bisognava ricavare manualmente, e che era davvero problematico il recupero dei dati statistici o socio-economici. Particolarmente faticoso era, poi, il rapporto con l'utenza che, molto diversamente da oggi, era scarsamente interessata ai problemi di assetto del territorio e molto più accanita alla conservazione di quelle libertà operative allora patrimonio costante di tutti i nostri Comuni.

Quanto sopra non intende essere -evidentemente- una risibile e non necessaria forma di scusante, ma l'indicazione di un'altra forma di rispetto per un improbo lavoro fisico e professionale che mi ha costretto alle pagine che seguono.

Ma entriamo nel merito, con puntuale riferimento ai presunti "vizi e difetti" minuziosamente elencati da pag. 32 e segg della citata "Relazione illustrativa".

Collegamento con Castrovillari

Nella prima pagina della Relazione al PdF, nel paragrafo "Generalità" (e solo qui e non anche altrove come sostenuto) viene menzionato (e non "analizzato" che è cosa ben diversa) il collegamento con Castrovillari tramite la SS 105 ed il disagiavo collegamento con l'autostrada. Ciò è bastato ai miei esaminatori per imputare al PdF una carenza progettuale per non aver proposto soluzioni in merito. Si ignora, forse, che non compete assolutamente al Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione l'analisi della infrastrutturazione territoriale e men che meno progetti o proposte di nuovi collegamenti intercomunali? Tali soluzioni sono invece specifiche di una pianificazione territoriale ed il problema viene ben analizzato nella pag.43 della Relazione in cui si sottolinea il carattere fortemente limitativo di tali collegamenti.

Mi sarei, allora, aspettato di trovare le migliori indicazioni per la soluzione di questa pesante limitazione. Ma nuovi o diversi collegamenti, a pag.29, vengono ritenuti come "ingiustificati" perchè quelli esistenti sono "...tutto sommato soddisfacenti.". E se proprio ci si voleva porre il problema, era stata valutata l'ipotesi (pag.50) di migliorare l'accesso da Castrovillari eliminando due tornanti (probabilmente lungo la stradina che costeggia il salumificio, prevista dal PdF ma prima inesistente....) ma se ne poteva fare a meno visto che ...i tornanti erano stati allargati !.

Nessun commento; ci si chiede solo la "ratio" di questa critica, come questa possa relazionarsi a lavoro in corso, ma che, comunque, di per sé appare paradigmatica di ciò che viene a seguire.

Monastero Basiliano

Viene contestato al PdF di non aver qualificato il collegamento di questo complesso con il centro urbano mediante un bel "viale alberato...." e che addirittura prevedeva nelle vicinanze una "considerevole (se raffrontata alle dimensioni comunali) zona di sviluppo industriale"... di circa 1 ettaro e mezzo (!) e di cui parleremo dopo. Occorre ricordare che il PdF non è deputato ad accogliere soluzioni di arredo urbano? E tanto meno penso che spetti al Documento Preliminare di un Piano Strutturale che, invece, si dilunga in viali alberati, piste ciclabili ecc.

In ogni caso, ben altro occorre predisporre perché, come detto nel PdF (pag. 11) tale complesso possa ".....costituire un coagulo di cultura albanese, atto ad inserire il paese nel circuito di visita degli operatori culturali e a presentarlo come polo d'interesse nei progetti di valorizzazione turistica del massiccio del Pollino e dei paesi pedemontani." Se la Relazione avesse redatto un Quadro Conoscitivo ex art.27 della L.R. 19/02, avrebbe pur evidenziato le attrezzature realizzate a tal fine nei finitimi comuni arberesch di Lungro, Civita, Frascineto, Acquafredda, Firmo cui raccor-

darsi, con appropriata filosofia ed adeguati ambiti spaziali per una circolarità di funzioni. Eppure, quando andiamo a leggere (pag. 16 della Relazione) di “...valori la cui potenzialità di attrazione per turisti e specialisti deve essere valorizzata attraverso operazioni di piano che facilitino l'organizzazione di un circuito di visita...” troviamo che tali “operazioni di piano” devono far sì che “Tale circuito dovrà avere una sua riconoscibilità nel senso che potrà essere caratterizzato, ad esempio, da percorsi pedonali ben evidenziati da particolare pavimentazione e da appropriate indicazioni segnaletiche”.

Nessun commento.

Misure di salvaguardia dell'identità culturale e spaziale

Si contesta :

a) la mancanza di “norme e simboli grafici che evidenzino la volontà salvaguardare l'identità culturale dei luoghi”

Si riscontra che i *simboli grafici* avrebbero dovuto individuare (pag.35) i singoli edifici da demolire o sanare, i criteri sulla precarietà degli edifici, i caratteri architettonici da conservare. E' ben giusto ! ma perchè si decide di ignorare che tali operazioni non erano consentite ad un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione? Che tale analisi pertiene ad un apposito piano di dettaglio chiamato, com'è noto, Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, e che è cosa ben diversa da un Pdf.

Si contesta, ancora, che dall'art.22 delle Norme Tecniche non è chiaro per quali interventi bisogna richiedere il parere preventivo della Soprintendenza ai Monumenti, se solo per le “demolizioni e ricostruzioni” o per il “risanamento statico” (... ? , forse è una crasi dei due diversi interventi di “consolidamento statico” e “risanamento igienico”) oppure “per tutti” . In effetti è un dubbio articolato.... Ma si tranquillizzi, signor Sindaco, il suo Ufficio Tecnico sa benissimo che, ope legis, tutti gli interventi che riguardano i parametri esterni del contenitore edilizio (e qualche volta anche per l'interno) nelle zone A, sono soggetti -in tutt'Italia- al preventivo parere della Soprintendenza.. E tutti gli interventi che incidono sulla struttura devono essere depositati presso l'ex Genio Civile. Con buona pace dell'“inutile appesantimento burocratico”

b) lo stravolgimento dell'identità culturale e spaziale operata dal Pdf

Premesso che l'affermazione è del tutto gratuita almeno fino a quando non si esplicitino, una buona volta, attraverso una puntuale analisi tipologica e storica (praticamente assente perchè è ritenuto ,a pag.41, “impossibile una ricostruzione cronologica delle diverse fasi di sviluppo (o an-

che solo di trasformazione dell'abitato". Il Pdf -nel suo piccolo- l'ha fatta!) quei peculiari valori che si ritengono definire l'identità spaziale dell'abitato e si proceda ad una concreta esemplificazione di "distruzione", si richiama quanto affermato a pag.9 del "Rapporto ambientale preliminare" "... sono rimaste in parte conservate le antiche abitazioni che si sviluppavano per successiva aggregazione di cellule elementari (gironje). Questa caratteristica è ancora oggi leggibile nel centro storico, così come individuabili sono ancora alcuni originali elementi architettonici e tipologici dell'edificato.." o a pag. 48 "L'attuale compattezza dell'urbanizzato è un pregio che caratterizza l'identità locale..."

Si sono visti due paesi diversi?

- c) Si dice ancora, in merito all'identità spaziale, che "...laddove se ne prevede la conservazione, si rimane a livello di puro auspicio (Relazione pag. 13).

Francamente, non si sa cosa dire se viene definito come *puro auspicio* un programma (quello a pag. 13 del Pdf) che indica le fasi di intervento e ne specifica l'attuazione in 5 progetti esecutivi ed in un piano particolareggiato di bonifica.

Per meglio capire si è, allora, cercato cosa proponevano in merito i miei esaminatori per la *salvaguardia della identità culturale dei luoghi* in una Relazione che pur scende a livello di dettaglio da prevedere alberature, piste ciclabili e pavimentazioni. Ebbene si promette a pag. 11 "una normativa che dovrà istituire regole più precise per gli interventi, ma soprattutto dovrà introdurre prescrizioni che arriveranno talvolta alla trattazione caso per caso per ciò che riguarda in particolare la riqualificazione dell'insediamento storico"

Cercando nel REU si trova la canonica elencazione di classi di edifici e corrispondente casistica d'intervento, ma per la cui concreta applicazione si rimanda, com'è ovvio, ad una fase di dettaglio del PSC definitivo, cioè -sostanzialmente- ad successivo Programma di Recupero Urbano (con altro incarico ed altri pesanti oneri) che si voleva invece compreso in un Pdf....!

Ma ciò che colpisce è, invece, la previsione, per il centro storico ed oltre di un *paese albergo*. Ma, ci si chiede, da quale Quadro Conoscitivo deriva il target degli "albergabili"? Da quale analisi sulla industria alberghiera del circondario viene ricavata una prevedibile nicchia di mercato che potrebbe trovare soddisfazione in S.Basile. Su quali parametri vengono, dunque proposte simili trasformazioni urbane? Ma questo è un altro discorso.

Zona d'espansione C2 a monte della variante.

Tale zona è stata precisamente voluta dalla popolazione tant'è che ne è stata fatta precisa ri-

chiesta con lettera prot. 250 del 25.2.1976. E qui non la si rinnega affatto.

Non si intende entrare nel merito della presunta "rilevante area d'espansione" di "ben" due ettari e mezzo, per una trentina di fabbricati, né si vogliono riprendere le opinioni espresse sulle zone di edificazione estensiva (pag.33) e comunque la loro opinabile pertinenza al caso in esame. Si vuole solo parlare della presunta incoerenza tra le dichiarazioni, nella relazione al PdF, di voler contenere lo sviluppo urbano entro precisi confini (che, tra l'altro, non è scritto da nessuna parte, né sono stati precisati confini) e quanto è stato previsto, rapportandolo alla coerenza dei miei esaminatori.

A tale scopo occorre tener ben presente la sequenza di nette affermazioni fatte in Relazione

A pag. 14 della relazione si dichiara la volontà di "contenimento della nuova espansione entro i confini della maglia urbana più densa" e poi a pag. 24 "l'offerta residenziale è adeguata alla domanda attuale e potenziale delle abitazioni (.....) il volume costruito negli ultimi venti anni rende disponibile un'offerta abitativa eccedente rispetto sia all'attuale domanda, sia a quella ragionevolmente prevedibile nell'orizzonte d'azione del piano (.....) In ogni caso il piano si propone di trattare il tema dell'adeguamento dell'offerta residenziale facendo leva soprattutto sul recupero e la riqualificazione dell'insediamento consolidato (.....) l'obiettivo di offrire soluzione per l'adeguamento dell'offerta residenziale è sostanzialmente perseguibile attraverso l'azione 2, che è stata illustrata al paragrafo 1.1 (la riqualificazione dell'abitato esistente) " Tali scelte rispondono appieno allo spirito ed alla lettera della LUR 19/02, oltre a centrare perfettamente la filosofia dei piani di ultima generazione. E le possibilità per trasferirle sul territorio ci sono tutte visto che (così come per la totalità dei nostri piccoli comuni che si sono, tutti, fortemente spopolati) esiste un numero di vani più che doppio rispetto agli abitanti. Si legge, infatti, a pag. 46 " ..anche l'altro classico indicatore mirato al rilievo delle condizioni abitative e cioè l'indice d'affollamento, subisce una notevole impennata: dai 24mq/ab circa del 1971 si è passati a circa 44 mq/abitante nel 2001 (+85%) " (ma. "l'indice di affollamento" non misurava il rapporto tra il numero degli abitanti ed il numero dei vani abitabili...? ...mah...) . Più avanti si rimarca ancora " .. se si prende in considerazione il rapporto stanze occupate/abitante (cioè l'indice di affollamento) da 0,80 vani per occupante del 1961 si arriva 1,82 nel 2001 (+128%) " E, se vogliamo, tale indice è molto più alto perchè se i prendono in considerazione tutte le stanze presenti nel 2001(visto che non sono state quantificate quelle inabitabili, ma che comunque si possono/devono recuperare) l'indice di affollamento diventa $3153 \text{ stanze} / 1285 \text{ abitanti} = 2,4 \text{ stanze/abitante}$. Cioè le stanze disponibili sono più del doppio degli abitanti residenti !

Per inciso, è interessante la tesi esposta a pag. 44, secondo cui tale disponibilità di vani

può anche essere ricondotta "...probabilmente ad operazioni di suddivisione di vani abbastanza ampi (caratteristici delle abitazioni antiche) in due o più stanze di minor dimensione. Lo ammetto, al PdF è del tutto sfuggita tale eccezionale potenzialità tipologica dell'antica edilizia sanbasilese!

Vi sono, dunque, amplissimi margini di "manovra", certificati a pag. 45 dove si dice "lo stock abitativo attuale è tale da non richiedere alcuna correzione nel futuro immediato" anche perché, come affermato a pag. 47 "San Basile ha sempre subito una certa costanza nel fenomeno della perdita di popolazione. Non solo, ma quello in esame è anche l'unico comune (eccezion fatta per Civita) ad avere, nel corso del ventennio esaminato, solo e sempre manifestato cali di popolazione" e tale costante calo lo si può leggere sin dal 1956. Ed ancora a pag. 46 del Rapporto ambientale preliminare si precisa che la valutazione di coerenza interna del piano "...considera la minimizzazione di suolo sempre positiva, anche dal punto di vista dell'incremento dell'utilizzo di strutture esistenti, evitando l'ulteriore domanda di realizzarne altrove "

Ebbene, tenendo presente quanto sinora programmaticamente dichiarato, con quale effettiva coerenza si prevede un'area urbanizzabile (pag. 38 del Rapporto Ambientale) di 244.250 mq cioè 24,5 ettari di terreno agricolo?! E' vero che in questa fase tale individuazione può essere scissa da valutazioni di carattere demografico ed economico prendendo in considerazione sola la complessiva capacità insediativa del territorio, ma questa va sempre e comunque sottoposta a valutazioni di compatibilità e coerenza.

Infatti, se si considera che in questa area sono compresi ben 19,487 ettari di patrimonio ad oliveto, bosco e seminativo colturale e particellare complesso e che, di questi, ben 13 ettari sono coltivati ad oliveto, quali sono le verifiche di compatibilità e coerenza interna ed esterna che consentono la possibile distruzione di tale capitale economico ed ambientale nel piccolissimo territorio di un Comune interessato dall'area di produzione dell'olio Bruzio DOP ?!

Occorre far notare che la zona C2 di PdF, di soli 25.000 mq, in 25 anni è stata occupata solo per la metà, circa, e che in tutta la zona C1, sempre nei 25 anni, sono stati costruiti solo 6 o 7 fabbricati? Considerato, poi, che come "Area Urbanizzata" si perimetra un territorio che contiene aree libere per una superficie stimabile pari alla C1, qual'è - a maggior ragione - la coerenza di quest'area urbanizzabile con le analisi prima fatte? Come ci si rapporta con lo spirito della Legge Regionale che impone la minimizzazione di consumo di suolo? Come si pensa di proporre, in 25 anni (pag. 53), un consumo di suolo pari al doppio di quello occupato in 5 secoli? Come si fa, da questo pulpito, ad esternare - a proposito della C1 di PdF estesa 4,5 ettari - lepidezze tipo "si consuma, dunque, in un sol colpo, la quantità di suolo consumata in quattro secoli!" A che ambiente professionale, a quali motivazioni fanno riferimento?

Quale la necessità, l'opportunità per la quale tale area edificabile debba confinare con le ultimi propaggini dei boschi di Novacco? Considerato che si condanna l'edificazione estensiva (cfr. pag.33 della Relazione), e vista l'attuale disponibilità di vani più che doppia rispetto agli abitanti, oltre alla notevole capacità residua d'insediamento del PdF, quale spropositato numero di abitanti -pur considerando vaste superfici per attrezzature collettive- si prevede di insediare, sia pure nell'arco di due o tre decenni, e da quali analisi e verifiche è giustificato?

Quest'area, che si sceglie di sviluppare trasversalmente alle curve di livello e quindi lungo una linea di massima pendenza (si faranno i deprecati *terrazzamenti*, specie se si prevedono servizi di buone dimensioni?), anziché minimizzare la pendenza seguendo le curve di livello, ingloba la strada che raccorda San Basile alla comunale che collega Saracena alle importanti attrezzature turistiche di piano Novacco. Non crede, sig. Sindaco, che questo collegamento rappresenti una grossa opportunità per San Basile -minimamente rilevata dalla Relazione- dal momento che consente di raggiungere velocemente Novacco e Caramolo evitando il grosso giro per Saracena? Non crede che un'opportuna organizzazione territoriale di tale zona con parchi e servizi -portando cioè il bosco a San Basile, piuttosto che San Basile nel bosco- possa innescare un circolo virtuoso di "economia d'attorno" "catturando" i visitatori provenienti dal versante orientale del Parco del Pollino?

E, per restare sempre nel campo del turismo cui si affidano le sorti economiche del paese, non pensa, signor Sindaco, che si possa considerare il fiume Coscile, ed il laghetto costituito dal "primo salto" adiacente ai confini del territorio, non come un semplice accidente geologico, ma per lo straordinario ecosistema che in effetti è, prevedendo la costituzione di un parco fluviale e ricercando un collegamento escursionistico con il parco fluviale che è in elaborazione sul tratto che attraversa Castrovillari?

Ed ancora, non pensa che possa prendersi inconsiderazione l'importante sito archeologico di Sassone, al confine con San Basile? Su questi resti di un borgo fortificato del VII secolo con reperti eneolitici custoditi nei musei di Castrovillari e Reggio Calabria si stanno compiendo campagne di scavo di risonanza nazionale. Non pensa che il Quadro Conoscitivo di un Piano Strutturale dovrebbe per lo meno menzionarlo se non prendere in considerazione degli ambiti spaziali che possano in qualche modo "agganciarlo" al fine di mettere in relazione l'abitato di San Basile alla ben più pesante e nota località turistica di Morano?

Se il Quadro Conoscitivo, pur non ritenendo di svolgere un'analisi swot, avesse compiuto almeno un qualche tentativo per individuare i punti di forza e le opportunità che, in definitiva, nel dichiarare il valore delle risorse presenti costituiscono la "componente strategica" del PSC di tale territorio (che non sono certamente condensabili nel solo monastero basiliano) probabilmente avrebbe

potuto individuare diversi altri elementi utili ad una migliore definizione del ruolo del paese, oltre quello di un opinabile *Paese albergo* o di una generica *porta del Pollino*. Ma, anche questo, è un altro discorso che, di certo, non mi compete.

Norme tecniche di attuazione

Sistemazione di spazi e viabilità interna; standard

Si contesta (pag.33) :

a) *la localizzazione degli standard esternamente alle zone A, B1, B2;*

Probabilmente una visione più serena dei dati avrebbe potuto far utilmente rilevare che:

dei 26818 mq necessari per standard nelle zone A,B1,B2 solo 3.571 mq.- cioè quelli relativi alla scuola dell'obbligo- sono stati localizzati in zona C, nel baricentro dell'abitato, così come sembrerebbe opportuno che siano. Risulta, dunque, errata la valutazione fatta;

b) *l'aver previsto la bonifica d'un canalone al centro dell'abitato per destinarlo a verde pubblico piuttosto che lasciarlo all'agricoltura visto che lo si scopre oggi, dopo 35 anni, "...in più che decorose condizioni di manutenzione"* ;

Si riscontra che è un'opinione senz'altro rispettabile quella secondo cui la vasta area centrale ricavabile dalla sistemazione idrogeologica dell'acclive canalone, avrebbe dovuto essere destinata all'agricoltura (o meglio, a "verde ortivo") piuttosto che a parco urbano, andando a ricercare altrove i 9.000 mq per standard. Bisogna dividerla.

c) *la proposta di improbabili operazioni di landscape che darebbero all'abitato un'antistorica immagine di borgo terrazzato.*

Semberebbe evidente che la sistemazione idrogeologica di un canale di scolo ed il consolidamento dei versanti implica, giocoforza dei riempimenti e dei tratti di discontinuità altimetrica, necessari tra l'altro, per rifunzionalizzare le aree risultanti. Passare da questo a presunte operazioni di landscape che trasformerebbero San Basile in un borgo "terrazzato" mi sembra davvero troppo;

d) *la mancata soluzione del problema dell'accessibilità in zona A, mediante le demolizioni.*

Ebbene, non sembra sia tanto oscuro il contenuto dell'art. 22 delle NTA del PdF, dove si prevede la possibilità di puntuali, tecnicamente motivate, controllate e penalizzanti possibilità di demolizione in zona A. Ma come da questa si possa inferire la possibilità di sventramenti per "*risolvere il problema della viabilità interna*" -assurda in ogni caso- non si riesce proprio a capire!

Perimetrazione delle zone di completamento

E' vero, non è stata data alcuna dimostrazione del rispetto dell'art.2 del DM 1444/68. Ma mi meraviglio come i miei esaminatori -che pure si sono dilungati in minuziose ed articolate verifi-

che planimetriche ed aritmetiche- non abbiano setacciato anche tale dato.

Norme Tecniche di Attuazione

Mi scuso anticipatamente per l'ulteriore tedio che potrà derivare dal "basso volo" delle "disquisizioni" che seguono, ma non ho potuto far altro

Si è già detto su alcuni contenuti di questo gruppo di contestazioni. Ma resta ancora qualche altro aspetto cui dare riscontro. Il primo riguarda la critica della definizione di *lotto residuo* anche questo "assolutamente singolare". Sembra, infatti "troppo permissivo il fatto di considerare residuo un lotto confinante con solo altri due (e non con tre o quattro come di solito) già edificati". A parte il fatto che una porzione di suolo compresa tra quattro fabbricati, solitamente si chiama "corte" ed è ben difficilmente edificabile, ci si sarebbe potuto aspettare l'osservazione che non ne è stata fissata una superficie massima. Ma non è stata fatta, probabilmente perché è evidente che si tratta di appezzamenti attorno ai 50 mq ed una tale estensione, anche se confinata da due fabbricati (così come è nella generalità dei casi, se si esamina la planimetria al 2000), anziché tre, resta sempre un reliquato urbano da risolvere in ogni caso.

Si legge ancora "Anche le modalità di calcolo dei volumi da edificare lasciano alquanto perplessi: sono esclusi, infatti, sia i locali situati a piano terra e destinati ad autorimessa, sia i vani scala esterni alla copertura dell'edificio". Se si fosse letto l'art.19 delle NTA o scritto con maggiore serenità, probabilmente si sarebbe notato che non tutto il piano terra costituisce un "franco" per autorimessa, centrale termica, autoclave ecc, ma solo per il 20% della cubatura. Si può non condividere tale norma tesa ad incentivare la costruzione di aree di sosta interne alle costruzioni, ma è un fatto che la legge 122/89 all'art.9 consente la realizzazione in deroga di parcheggi al piano terra dei fabbricati e che una recente sentenza del Consiglio di Stato -la n.1842 del 31.3.10- riconosce tale possibilità anche a terzi non titolari di soprastanti abitazioni.

Quello che lascia stupiti è la riprovazione da parte dei miei esaminatori di non aver considerato nella cubatura abitabile i vani scala che superano l'ultimo solaio dell'edificio. Tali volumi, signor Sindaco, vengono chiamati, solitamente (da tutta la letteratura tecnica), "volumi tecnici" e come tali, solitamente, sono esclusi dal calcolo dei volumi abitabili.

Che dire...si rende sempre più faticoso capire la "ratio" di tali osservazioni, quali il loro senso ed utilità all'interno di uno studio per un PSC.

Di seguito si passa alla critica degli indici fondiari, partendo dalla valutazione di *microscopico* per un lotto di 300 mq sul quale, in B1, è possibile costruire un volume di ben 450 mc e

quindi, stabilendo un'altezza interna di 2,80 m. (invece dei 3 m. in uso negli anni 70-80), e non computando nel volume lo spessore del solaio (tanto per arricchire la dimostrazione) si conclude che (pag.35) " *Combinando la presente disposizione con quella che regola il computo urbanistico dei volumi, ecco ben pronto su un suolo di 300 mq un edificio con piano terra "destinato" ad autorimessa, un primo piano ad abitazione e, perchè no, una pari superficie interrata ed un'altrrettanta superficie mansardata!* " Quindi, in buona sostanza, si contesta che su 300 mq un cittadino possa costruire un appartamento di 150 mq lordi, oltre i classici 10mq per vano scala, un -presunto- piano terra di pari superficie ed addirittura...un interrato! Non parliamo poi, se dopo aver costruito ben 900 mc, con "l'ovvia" connivenza di Ufficio Tecnico ed organi controllo, non ci tiri su anche un bella mansarda ! Dunque, un simile "palazzo" renderebbe evidente " *L'intenzione di una edificabilità oltremodo spinta in questa zona omogenea...* ". Bene... se un'accesa "cupiditas delenda" non avesse alterato la capacità di leggere si sarebbe notato, come già detto, che solo 20 mq/100mc possono essere scomputati per autorimessa, pertanto ad un volume di 450mc spettano 90 mq per autorimessa ecc, ; considerando due piani fuori terra, per un'altezza di 6,20 ml. si può coprire una superficie di 116 mq (e non 161mq) che consente di realizzare un appartamento di 106 mq lordi oltre la scala (e non i presunti 150 mq) più 26 mq di magazzini e lo spazio per servizi sopra terra. (con buona pace per l'interrato ed il vano scala emergente dal tetto). E non credo proprio che una simile casetta possa considerarsi dissonante o frutto di una *edificazione spinta* . Risulta quindi sbagliato il calcolo esibito, sbagliati i risultati, sbagliate le conclusioni che se ne traggono sia per questa zona che per la B2 sulle cui valutazioni critiche ci si risparmia di entrare. Come ultima osservazione si sottolinea che tali calcoli riguardano la situazione più favorevole di un suolo compreso tra due fabbricati opposti e confinanti. In caso contrario la situazione cambia radicalmente rendendosi necessari ben oltre i 300mq minimi. Ma a questo punto scattano le machiavelliche contestazioni di ostaggi, *parcellizzazione, costruzioni a stecca* e quant'altro, nel cui merito ci si risparmia, ancora, di entrare .

Ma qualche altra parola è ancora necessaria in merito al contestato articolo che consente nelle zone B la sopraelevazione di un piano degli edifici a piano terra a condizione che questi siano affiancati da fabbricati più alti e che tale costruzione serva al miglioramento delle condizioni abitative di un alloggio. Mi si imputa che questo (pag.36) " *..vuol dire consentire "sempre" (alla sola condizione tale aumento non costituisca un nuovo alloggio) incrementi volumetrici (sopraelevazioni!)* ". Ebbene sì ! nelle zone B è "sempre" consentito migliorare le condizioni abitative di un piano terra , purtroppo solo se compreso tra fabbricati più alti . Occorrere qui disquisire del concetto

di recupero del patrimonio abitativo esistente? dei mezzi per limitare il consumo di suolo? Dello spirito generale della Legge Urbanistica Regionale e dell'articolo 49 che contiene le norme per il recupero abitativo dei sottotetti anche nelle zone A ed anche per creare nuovi alloggi? Diciamo solo che tale norma è compresa nella generalità, credo, dei piani urbanistici, compreso quello di Castrovillari redatto dall'ing. G. Imbesi, urbanista di fama nazionale, che prevede altezze nella media di quelle dell'isolato e comunque fino a 10,50 m. creando anche nuovi alloggi. Tale norma, tra l'altro, chiamata solitamente "adeguamento delle altezze", si rileva di utilità fondamentale in uno studio di ridisegno ed omogeneizzazione delle cortine.

Non si sa, poi, come interpretare la contestazione della più che meritoria azione dell'Amministrazione dell'epoca che ha promosso, come da normativa, un piano attuativo per l'intera zona CI, consentendo un disegno unitario per la città nuova (fatto eccezionale se non unico nelle nostre zone) ed il recupero gratuito delle aree per standard, piuttosto che i piccoli fazzoletti inutilizzabili e le approssimative infrastrutture di cui sono pieni i nostri Comuni e che derivano, appunto, dallo sminuzzamento della pianificazione.

Tale scelta, poi, ponendo contemporaneamente sul mercato la totalità dei suoli edificabili, per la nota legge della domanda e dell'offerta, porta ad una riduzione e non, assurdamente, all'aumento del costo dei suoli, mi sembra. Ma si preferisce invece parlare di un improbabile irrigidimento delle procedure di edificazione(...) ostaggi delle decisioni di un singolo proprietario(...) spropositato aumento del costo dei suoli ed altre amenità che avrebbero "generato un' enorme spinta all'edificazione sia in centro storico che in zone di completamento" (pag. 37)

Quest'ultima contestazione sparsa qua e là in tutta la Relazione trova la sua "summa" a pag. 39 dove si afferma che vista "la possibilità di realizzare un gran numero di vani in zona A ed in zona E), ben si riesce a comprendere come l'esplosione del numero dei vani manifestatasi a San Basile proprio nel decennio successivo... all'entrata in vigore del PdF, sia dovuta anche alle distorsioni innescate dalla strumento di pianificazione generale progettato nel 1978 ed entrato in vigore nel 1982" Ora, a parte il fatto che il PdF non è uno strumento di pianificazione generale (dove lo si è mai letto?) è falsa l'affermazione che questo abbia autorizzato la costruzione di un solo vano in zona A (valga la semplice lettura dell'art. 22 delle NTA). E non si può restare sbigottiti per la facilità e la ripetitività di tale falsa affermazione, non riuscendo a capire il perché un gruppo di validi professionisti abbia la necessità di ricorrere a falsi argomenti per false conclusioni.

Edificazione in zona D

Precisato che si tratta di una zona di "insediamento per l'artigianato" (art.28 delle NTA) e non di una considerevole zona "di sviluppo industriale," come viene roboantemente e in maniera ingenuamente strumentale definita a pag. 33 della Relazione, diciamo che si tratta di un appezzamento di circa un ettaro e mezzo idoneo ad insediare sette, otto artigiani tipo falegname, fabbro, restauratore, confezionatore a conduzione familiare di prodotti agricoli ecc. La sua localizzazione derivava da due motivazioni: la prima era la precisa richiesta della cittadinanza (tali botteghe dovevano essere raggiungibili a piedi dal centro urbano), tanto che allo scopo era stata ridotta a 100 metri la distanza di rispetto dell'Abbazia (vedi lettera del 25.2.76 prot. 250); la seconda era che, tutto sommato, tale scelta poteva essere coerente con le antiche origini dell'abitato. E' noto, infatti, che gli albanesi che sfuggivano all'invasione Turca a partire dalla metà del '400 scelsero di rifugiarsi presso i latifondi badiali dedicandosi alle coltivazioni e creando all'ombra delle Abbazie piccoli aggregati di tuguri con annessi spazi per lavorazioni artigianali, poi sviluppatesi negli attuali borghi. La localizzazione prevista, con la opportuna creazione di un insieme di case-bottega, avrebbe potuto riproporre questa memoria storica, piuttosto che seguire la ormai desueta idea delle botteghe artigiane in zona A, solo folkloriche nei migliore dei casi, ma sostanzialmente velleitaria per una infinità di ragioni (non se ne trova una, a parte i venditori di souvenir, ma nelle grosse città).

Si può non condividere tale linea di pensiero, ma non si può certo imputare al PdF uno sproposito dimensionale di "ben" 1,5 ettari, quando nel PSC in elaborazione si impegnano per tale zona ben 9,5 ettari al lordo delle zone coperte da vari vincoli, ma ugualmente incluse nelle "aree urbanizzabili".... ma che poi verranno escluse. A fronte di tale davvero enorme superficie non si trova alcuna analisi economica a sostegno, ma solo la constatazione che esistono tre impianti produttivi (tra cui un sugherificio chiuso da tempo) e che "la struttura demografica appare fortemente condizionata dalle caratteristiche deboli dell'apparato produttivo"

Quale esempio alternativo può, allora prendersi, alle vituperate previsioni di PdF?

Zona agricola

L'aver previsto l'edificazione in zona agricola per gli agricoltori a titolo principale (dimostrabile solo dalla provenienza del reddito) e svincolando tale intervento dagli indici fondiari, ma legandolo al composizione del nucleo familiare viene bollato dai miei esaminatori come "...previsione davvero originale!". Prendo atto che si sia voluto ignorare tutta la problematica per le zone agricole, le varie esemplificazioni in merito. Non compete assolutamente a me sviluppare qui tale argomento, pertanto...de hoc satis.

E' solo per sua documentazione, signor Sindaco, che vorrei citarle, ad esempio, la legge

13/74 della regione Abruzzo che relazione la possibilità edificatoria per la residenza in zona agricola con la dimensione della famiglia conduttrice applicando una formula in cui la superficie dell'alloggio ammissibile è data dal numero dei componenti della famiglia +2 x 30 mq., superando, come dice il commento alla legge "l'automatismo del rapporto volume/superficie fondiaria che è alla base della norma ministeriale contenuta nel decreto 1444/78". Ed ancora la legge 10/79 della regione Toscana che relaziona l'edificabilità al numero degli addetti e che, in particolare, all'art. 3 parla "delle persone direttamente impegnate nell'agricoltura e di quelle a loro carico" reputando, come si legge nel commento alla legge, evidentemente inadeguato il tradizionale parametro dell'indice di fabbricabilità. Vi è, ancora a legge, 58/78 della regione Veneto che la dimensiona sulla forza lavoro misurata con il numero delle giornate lavorative annue, definendo "azienda agricola vitale" come quella che dispone della superficie fondiaria "... sufficiente a fornire non meno dei 2/3 di un congruo reddito al nucleo familiare del coltivatore diretto". O la bozza di legge del luglio 81 della regione Emilia Romagna che, all'art.9, consente una superficie utile residenziale di "... 100 mq per ogni nucleo familiare con almeno una unità lavorativa, più altri 20 mq per ogni componente il nucleo familiare eccedente le tre unità". Come vede, non sono stato poi *veramente originale!* ; forse l'originalità potrebbe ricercarsi in altri fattori. Certo, si potrebbe ancora obiettare che il Pdf, esaminando le varie colture e valutatene la redditività avrebbe potuto stabilire, per classi di coltura, una superficie minima, soddisfacendo così i cultori del "lotto minimo". Ma se, da una parte, tale studio non competeva affatto ad un Pdf, è sembrato, d'altra parte, che in relazione alla situazione dimensionale ed agricola del Comune, la norma proposta poteva centrare in buona sostanza lo spirito delle norme sopra dette.

È questa avrebbe potuto/dovuto essere l'unica norma per le zone E. Ma l'organismo di controllo della Regione, molto attento nella valutazione dei vari articolati, non ha bocciato quanto di oggettivamente troppo permissivo era previsto per le costruzioni residenziali sparse.

Dimensionamento del Pdf

I miei esaminatori si impegnano, nelle pagine 38, 39 e 40 della Relazione in una serie di moltiplicazioni, opinabili quanto quelle prima viste, per dimostrare che il Pdf è sovradimensionato. Fatica inutile ! Per tutti gli strumenti urbanistici depositati si può dimostrare, specie a posteriori, un più o meno marcato sovradimensionamento e quello in esame non è certo da meno. Una ragione ci sarà..... se la si vuole cercare.

Ma l'analisi diventa "pesante" quando, a pag. 39 si rileva che, considerato che la zona B1 dovrebbe avere una superficie di 10.000 mq sui quali si prevede di costruire 109 vani abitabili pari,

con un If di 1,5 mc/mq, a 15.000 mc si ricava che “.. la dimensione media di un vano risulta di circa 138 mc ossia, dividendo tale valore per un'altezza di piano media pari a 2,80 m, ciascuna stanza avrebbe dovuto misurare all'incirca 50 mq ! “. Certo, tale constatazione potrebbe muovere ad una qualche ilarità. Se non ci fosse da deprimersi per tale filosofia d'analisi, a me l'ilarità l'avrebbe provocata questo metodo di valutazione secondo cui con 15.000 mc si costruirebbero solo vani abitabili della superficie netta di 50 mq, dimenticando che insieme a questi “viaggiano” le superfici ed i volumi per vano scala, ingresso, corridoi, disimpegni, ripostigli, piccole cucine e bagni, nonché la notevole quota per magazzini e negozi, ed i volumi delle murature e del solaio, (il cui mancato conteggio unitamente alla previsione di un interpiano di 2,80 m. diventa una piccola, malinconica astuzia per rendere il dato un tantino più eclatante) che riducono a meno di un terzo i 50 mq conclamati.

Lascia, poi, sconcertati la... “coerenza” tra le analisi e le proposte quando si contesta la previsione -da parte del PdF- di un incremento demografico del 18 % nei successivi 10 anni giudicandolo (pag.38) “...quanto meno inverosimile soprattutto manifestando il trend dei residenti un calo pressoché costante fin dal 1951 !. E', forse, anche a seguito di quest'errore di valutazione che sono risultate erronee le considerazioni relative alle necessità di nuova edificazione .” Sottolineiamo: il PdF, dunque, ha errato quando ha previsto delle zone per nuove costruzioni! . Ma allora, con quale logica il PSC prevede un enorme consumo di territorio per il raddoppio delle costruzioni esistenti ?! . Se il calo demografico risulta costante fino al 2001 con un trend negativo nel periodo 1956-2001 pari quasi al -39% , come si fa a prevedere per i prossimi 25 anni (pag.53) di insediare nell' Ambito per nuovi insediamenti (urbanizzabile a nord est) “..poco meno di 1670 anime” ?! Si prevede un incremento demografico del 130% (!) o si pensa di spostarvi tutto l'attuale paese più qualche altro centinaio di abitanti presi altrove ? Quale le analisi che giustificano tale “macrodemografia”?

Ma ciò che, onestamente, mi ha davvero sconcertato è stato il ricalcolo delle superfici delle zone di PdF. L'immaginare un gruppo di professionisti di conclamata rilevanza nazionale che, armati di squadretta e calcolatrice riempiono paginette di moltiplicazioni , non già per calcolare la capacità residua di insediamento del PdF (l'unica cosa importante che non è stata fatta... chè poco ne cale!) ma per “menar vanto e gloria” dall'aver potuto tirare un altro, presunto, frego blu sul “compitino” fatto oltre trent'anni addietro!

In effetti, quello che appare abnorme è il fatto che un gruppo di professionisti pensi di potersi arrogare il diritto culturale e professionale (ancorché deontologico) di potersi armare di una ma-

tita rossoblu per censurare "vizi e difetti" (con quali risultati !) pedantemente quanto inutilmente, e dedicandovi quasi la metà di un capitolo dedicato al *Quadro delle conoscenze*, il lavoro di un altro professionista che, svolto in un ambito legislativo ed in una particolare realtà di oltre trent'anni addietro, davvero molto poco può relazionarsi alla realtà ed alla complessità dei temi legislativi e pianificatori attuali. In quarant'anni di stimata attività professionale su di un ampio territorio ed a contatto con qualche centinaio di professionisti di varia estrazione e formazione, non ho mai avuto modo di vedere nulla di simile.

Prima di chiudere, signor Sindaco, sottopongo alla sua valutazione un'ultima interessante nota.

A pag.59 del Rapporto Ambientale Preliminare si dice che *si è notato* che il PdF, redatto prima dell'obbligo di VAS e degli altri *adempimenti di tutela delle risorse a termine*, non risulta in linea con i principi da cui deriva un rapporto ambientale. E' ben vero ! il PdF è stato redatto alcuni decenni prima. Magari, forse, sarebbe stato utile un qualche accenno alle *risorse a termine* compromesse, anche per poter studiare i necessari interventi a recupero. Ma, evidentemente non era necessario, visto che qualche rigo più avanti si afferma che *"...la capacità di carico che l'ambiente può sopportare è ancora abbastanza consistente"* per cui si individua la possibilità di un ulteriore consumo di suolo per altri *"..18 ettari, circa, all'interno di un territorio parzialmente edificato, improduttivo o coltivato, ma sostanzialmente privo di vincoli"*. Si è già detto della produttività dei suoli che dovrebbero essere urbanizzati. Ma ciò che è interessante notare è la notevole quantità di suolo inedificabile o variamente vincolato, compreso nelle aree urbanizzabili cui, comunque, spetterà l'edificabilità minima di Piano. Si vedrà come potrà qui essere gestita la perequazione urbanistica, strumento principale per la gestione di un PSC, e sulla cui metodologia applicativa non è fatto alcun cenno.

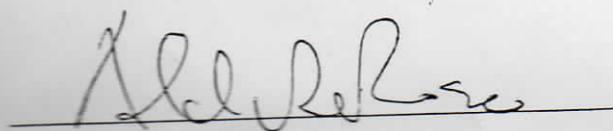
Ma senz'altro valutazioni migliori potranno trarsi dalla successiva affermazione secondo cui *"Inoltre la mancata chiarezza procedurale nell'affrontare le trasformazioni territoriali ha spesso scoraggiato gli abitanti che hanno preferito trasferirsi altrove, facendo venire meno la condizione principale di conservazione di un piccolo centro: la presenza dei suoi cittadini"* Cioè, in barba a tutte le precedenti dissertazioni sul trend demografico negativo, con un inversione di 180° rispetto alle contestazioni secondo cui il PdF avrebbe incentivato una deleteria esplosione edilizia, in modo del tutto gratuito ed a parte ogni altra più seria considerazione qui, tout-court, semplicemente, candidamente si afferma che lo stillicidio demografico del paese è da attribuire, alla mancata chiarezza

za del PCF che ha spinto i sarbasilesi ad andare a costruire o abitare altrove... !!

Io credo che ormai, per un verso o per l'altro, saremmo ai limiti della diffamazione a mezzo falso ideologico (che ci si riserviamo, comunque, di meglio valutare), se non ci trovassimo in uno spiritoso surrealismo!

Nelle scusarmi ancora per il tedio che potrà essere derivato dal riscontro del basso profilo di presunti "voci e difesi" su un lavoro di un altro professionista, che nulla hanno a che vedere con un progetto di PSC, lasciando a lei la individuazione della loro oscura motivazione e pregandola di voler dare la opportuna diffusione a questo scritto - anche tramite il sito del Comune - per giusta difesa della mia dignità professionale, le invio

Distinti saluti



arch. Aldo De Rose