



Città di Amalfi
Comune di Amalfi
Provincia di Salerno

RELAZIONE

Indice

Indice.....	II
Oggetto.....	3
1. PREMESSA.....	3
2. OSSERVAZIONI SOLLEVATE NEL RISCONTRO ALLA NOTA DEL 13 MARZO 2020 PROT. 4086.....	5
3. RISPOSTE ALLE ULTERIORI OSSERVAZIONI RILEVATE	5
3.1. RISPOSTA AL PUNTO 1).....	5
3.2. RISPOSTA AL PUNTO 2).....	6
3.3. RISPOSTA AL PUNTO 3).....	8

Oggetto

Precisazioni alla relazione di controdeduzioni e recepimento delle osservazioni del settore Urbanistica e Governo del Territorio della Provincia di Salerno in merito alla coerenza al PTCP della Provincia di Salerno.

1. PREMESSA

La relazione di controdeduzione inviata con nota del 13 marzo 2020 prot. 4086 ed acquisita dalla Provincia al prot. 2020000019034 rispondeva alle richieste emerse in sede di incontro tra rappresentanti del Comune di Amalfi e del Settore Pianificazione Strategica e Sistemi Culturali della Provincia di Salerno il 23 gennaio 2020 presso la sede provinciale di Salerno in via Roma 104.

Nello specifico, in sede di riunione emersero 3 questioni di carattere normativo rilevate rispettivamente, nel documento URB2- Norme di Attuazione (rev. aprile 2018) e nel documento URB1a – Relazione (rev. aprile 2018) i seguenti articoli/paragrafi:

- a) Art. 36 – Zona B3 – Tessuti saturi recenti compresi nella ZT 3 del PUT. Manutenzione e riqualificazione con integrazione di attrezzature e servizi.
- b) Art. 53 – Zona E3 – Agricola compresa nella ZT 3 del PUT.
- c) VII. 4 fabbisogno di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico

e furono indicati indirizzi volti alle modifiche normative da apportare.

In merito al punto a) la Provincia in quella sede chiedeva chiarimenti circa quanto indicato a pag. 34 *“E’ ammessa, in conformità alla seconda sub-alinea della quarta linea del terzo comma dell’art. 17 della L.R. n.35/87, la realizzazione di ampliamenti volumetrici con destinazione abitativa. Tali ampliamenti non possono essere realizzati mediante sopraelevazione. Ulteriori limitazioni potranno essere imposte, in relazione alla posizione, ai caratteri architettonici, alla sagoma e alle dimensioni dei volumi di ampliamento, in sede di valutazione paesaggistica degli interventi. e devono estendersi sul lato posteriore rispetto al mare. Le nuove unità abitative eventualmente realizzabili mediante detto ampliamento, da limitarsi ad una superficie unitaria utile lorda non superiore a mq 75, rientrano nel fabbisogno complessivo di alloggi sopra indicato”*.

In merito al punto b) la Provincia chiedeva chiarimenti circa quanto indicato a pag. 45 *“Ai fini del conseguimento di una quota del complessivo fabbisogno residenziale di 190 alloggi, è ammessa, in conformità alla seconda sub-alinea della quarta linea del terzo comma dell’art. 17 della L.R. n.35/87, la realizzazione di ampliamenti volumetrici con destinazione abitativa. Tali ampliamenti, ciascuno per un’unità abitativa di superficie utile lorda non superiore a mq 75, non possono essere realizzati*

mediante sopraelevazione. Ulteriori limitazioni potranno essere imposte, in relazione alla posizione, ai caratteri architettonici, alla sagoma e alle dimensioni dei volumi di ampliamento, in sede di valutazione paesaggistica degli interventi. e devono estendersi sul lato posteriore rispetto al mare.”

In merito al punto c) chiedeva chiarimenti in funzione del raggiungimento dell'equilibrio degli standard e della localizzazione di cui alle attrezzature di interesse comune e dei parcheggi.

A valle di tali osservazioni furono concertate le opportune modifiche normative da apportare, e verbalizzato quanto segue:

- 1) risposta al punto c): si demanda il soddisfacimento del fabbisogno limitato alle attrezzature di interesse comune e dei parcheggi ai piani attuativi relativi agli ambiti di trasformazione individuati.
- 2) risposta ai punti b) e c):
in merito a tali punti la Provincia chiedeva al Comune di fissare un opportuno indice massimo di edificabilità. Il Comune premettendo che le Zto B3 ed E3 rientrano nella ZTO 3 del PUT che prevede limitatissime integrazioni volumetriche, proponeva:
 - per le zone B3, in considerazione della limitatissima disponibilità di superfici fondiarie, $I_f = 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 - per le zone E3, in conformità alla normativa Statale, regionale e locale vigente, e limitatamente alle residenze, $I_f = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Per ottemperare a tale riscontro la relazione di controdeduzione inviata alla Provincia con nota del 13 marzo 2020 prot. 4086, ai paragrafi 2.1, veniva strutturata, oltre alla parte di premessa, in 2 parti:

- una parte di *verifica* (capitolo 2) della fattibilità del recepimento normativo di cui ai punti 1) e 2) su indicati ed alle questioni indicate alle lettere a), b) e c) .
- una parte di modifica degli articoli interessati (cap 3).

2. OSSERVAZIONI SOLLEVATE NEL RISCONTRO ALLA NOTA DEL 13 MARZO 2020 PROT. 4086.

La Provincia con successiva nota del 15.04.2020, in riscontro alla suddetta relazione, introduce tre elementi, per i quali richiede ulteriore riscontro, oggetto appunto della presente relazione ed in particolare del successivo paragrafo 3.:

1) *In merito al fabbisogno di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico, il Comune di Amalfi propone di demandare il soddisfacimento del fabbisogno limitato alle attrezzature di interesse comune e dei parcheggi alla pianificazione attuativa relativa agli ambiti di trasformazione individuati. Si chiede pertanto, di precisare quali saranno, anche su scala cartografica, gli ambiti di trasformazione interessati, in fase di pianificazione attuativa, all'equilibrio delle attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico.*

2) *In merito alle modifiche alle NTA relative alla ZT 3 del PUT e quindi, agli artt. 36 e 53 delle NTA stesse, si chiede che venga esplicitata e dettagliata con maggiore chiarezza la congruenza delle soluzioni progettuali adottate attraverso la Relazione in oggetto (tra cui il ricorso ad un Indice di Fabbricabilità Fondiario) rispetto alle prescrizioni di cui all'art. 19 del PUT.*

3) *In merito alle zone B3 delle NTA, fermo restando le osservazioni di cui sopra, si rileva, in via preliminare, che in gran parte delle schede di cui all'Allegato 2 della Relazione in oggetto, si sia indicato con la definizione "lotto intercluso" un'area che da analisi cartografica sembra invece corrispondere alla sede stradale o comunque ad aree che per localizzazione, conformazione e/o acclività risultano impossibili da utilizzare. Per questa ragione si invita a rivedere tale graficizzazione. Infine, si osserva che sarebbe opportuna, per ciascuna delle zone B3, la redazione di una scheda di comparto.*

3. RISPOSTE ALLE ULTERIORI OSSERVAZIONI RILEVATE

3.1. RISPOSTA AL PUNTO 1)

Premesso che come esplicitato in relazione il deficit da standards urbanistici è riferito ad una condizione di fabbisogno pregresso, al paragrafo **III.2 Le attrezzature e i servizi** emerge che l'attuale dotazione per abitante, riferita alla popolazione residente al 31.12.2016 (ab. 5.088) è: per le scuole dell'obbligo, di mq/ab 1,14; per le attrezzature di interesse comune, di mq/ab 1,93; per il verde e gli spazi pubblici attrezzati, di mq/ab 1,44; per i parcheggi, di mq/ab 2,83. Il totale è di

mq/ab 7,34, nettamente inferiore a quello minimo prescritto per la sola popolazione residente (mq/ab 27).

In proposito, occorre riconoscere che la complessità del territorio comunale e l'alta densità complessiva del centro abitato – non solo in termini volumetrici ma di attività – non agevolano l'adeguamento agli obblighi di legge, né dal punto di vista del reperimento delle aree necessarie né da quello della concreta realizzazione dei servizi.

Per risolvere tale situazione di complessità occorre necessariamente ricorrere ad una scala urbanistica di maggior dettaglio mediante l'introduzione di interventi urbanistici preventivi a mezzo di Piani Attuativi. Il dispositivo normativo riporta all'art 83 che:

“Il reperimento di mq 8.078,50 di aree da destinare ad attrezzature di interesse comune e di mq 7.050 da destinare a parcheggi, non individuate negli elaborati di piano, va effettuato in sede di pianificazione attuativa, mediante il reperimento di aree e volumi idonei, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e delle presenti norme. In luogo della cessione di aree a destinazione pubblica si può procedere, nell'ambito di autorizzazioni all'intervento diretto ovvero di convenzioni, alla monetizzazione degli standard mediante il pagamento al Comune del valore equivalente”.

Pertanto, il soddisfacimento del fabbisogno, limitato alle attrezzature di interesse comune e dei parcheggi è demandato alla pianificazione attuativa relativa agli ambiti di trasformazione individuati.

Come espressamente richiesto si introduce graficamente la rappresentazione del comparto nelle tavole di zonizzazione *Urb P.11 e Urb.P12. (allegato 1a; allegato 1b)*

3.2. RISPOSTA AL PUNTO 2)

Premesso che è giusta la oculata indicazione circa la verifica dei dettami del PUT, l'art. 19 di quest'ultimo, fa esplicito riferimento ai Piani attuativi esecutivi, elencandoli e introducendo limiti massimi di trasformazione misurati in termini di densità residenziale territoriale differenziati per sub aree e riferiti alle zone territoriali 4, 5 e 7. Tale articolo non è dunque riferito alle Zone territoriali a cui si fa riferimento negli art. 36 e art 53 delle Nta poiché rientranti nella zona territoriale 3.

In merito alla soluzione progettuale adottata, ed al ricorso all'indice di fabbricabilità fondiaria si chiarisce quanto segue per i due art. 53 e 36.

L'art. 53, è riferito alla zona omogenea E3 ovvero zona agricola in ZT3 del Put. Per essa si è provveduto ad adottare una soluzione progettuale giustificata dal recepimento normativo della disciplina agricola disposto dalla normativa nazionale e regionale. Tale soluzione si è tradotta in una sostanziale modifica della norma in merito alle edificabilità in zone agricole alle modalità di trasformazione ed alla titolarità alla trasformazione delle stesse. In particolare, è stata attribuito in conformità alla normativa, limitatamente alle residenze, un indice di fabbricabilità fondiario pari a $I_f = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Con riferimento all'edificabilità rurale il Puc con la specifica normativa tecnica recepisce quanto disciplinato all'art. 37 delle Nta del Ptcp.

Pertanto, in sintesi, si può affermare che per tali zone la soluzione progettuale risulti essere univocamente definita dalla rispondenza normativa sovraordinata.

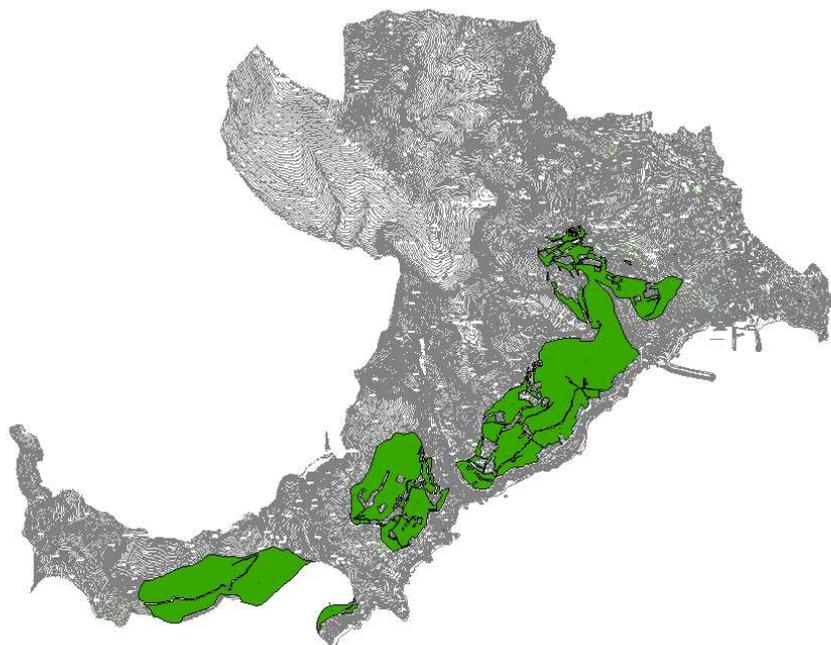


Figura 1 – inquadramento delle zto E3 su base cartografica

L'art. 36 si riferisce alle zone omogenee B ricadenti in Zt3.

Per quest'ultime si chiarisce che la soluzione progettuale definita è stata costruita su quanto concertato nella riunione del 23 gennaio 2020 punto b).

Nello specifico anche per tale tipologia di zone omogenee la soluzione progettuale è stata condizionata al rispetto della normativa sovraordinata ovvero alla conformità dell'art. 17 della L.R. n.35/87. Nel dettaglio attese le particolari condizioni di limitatezza fondiaria, verificate cartograficamente (vedasi paragrafo successivo per le precisazioni sollevate) e nel rispetto di quanto stabilito alla seconda sub-alinea della *quarta alinea* del terzo comma dell'art.17.

Si è proceduto a fissare un Iff pari a 1mc/mq (valore concordato in sede di incontro) per la realizzazione di nuova edificazione con destinazione abitativa (alloggi). Per questi nuovi interventi vengono garantite limitazioni alla trasformazione sempre in ottemperanza alle disposizioni normative sovraordinate e di tutela del contesto paesaggistico in cui è collocato il Comune. In particolare il dispositivo prevede controlli come la non possibilità alla realizzazione di sopraelevazione, e il rimando a quanto stabilito in sede di valutazione paesaggistica circa la posizione, i caratteri architettonici, la sagoma e le dimensioni dei volumi degli interventi.

È chiarito che le nuove unità abitative dovranno avere una superficie unitaria utile lorda non superiore a mq 75, e che comunque rientrano nel fabbisogno complessivo di alloggi stabilito e coerente al Put ad ai dettami del *Ptcp di Salerno*.

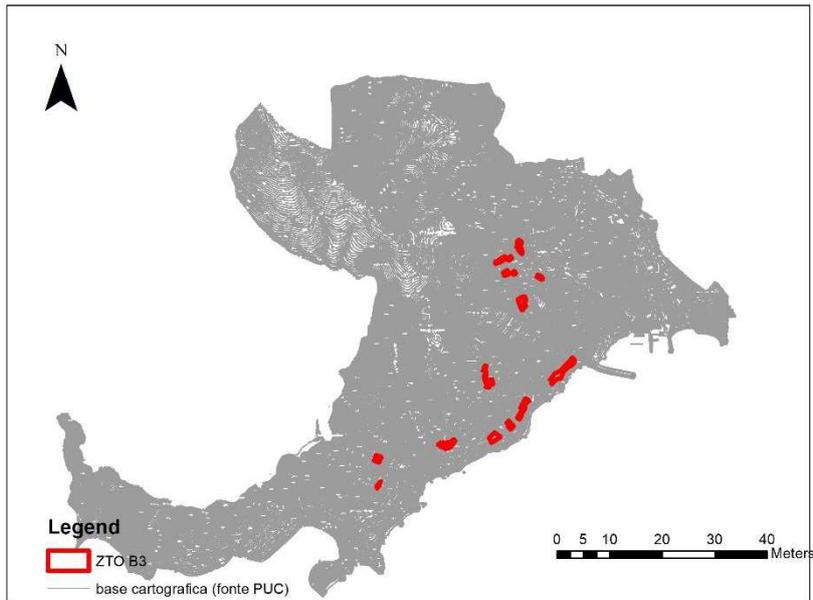
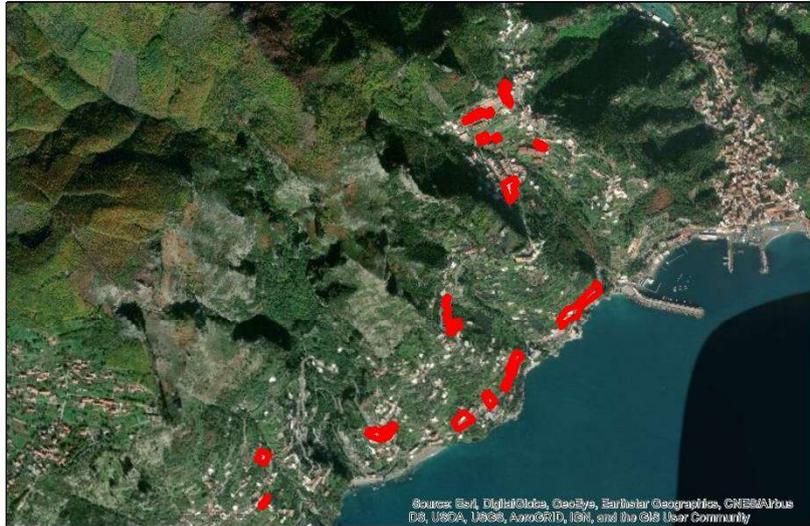


Figura 2 – inquadramento delle zto b3 su base cartografica e su ortofoto

3.3. RISPOSTA AL PUNTO 3)

Tale punto introduce due osservazioni.

3.1

In merito alle zone B3 delle NTA, fermo restando le osservazioni di cui sopra, si rileva, in via preliminare, che in gran parte delle schede di cui all'Allegato 2 della Relazione in oggetto, si sia indicato con la definizione "lotto intercluso" un'area che da analisi cartografica sembra invece corrispondere alla sede stradale o comunque ad aree che per localizzazione, conformazione e/o acclività risultano impossibili da utilizzare. Per questa ragione si invita a rivedere tale graficizzazione. Infine, si osserva che sarebbe opportuna, per ciascuna delle zone B3, la redazione

3.2

graficizzazione. Infine, si osserva che sarebbe opportuna, per ciascuna delle zone B3, la redazione di una scheda di comparto.

In merito al *punto 3.1*,

si premette che la *graficizzazione* prevista nelle schede di cui all'allegato 2 della precedente relazione, ha come unico obiettivo quello di poter fissare un parametro di controllo al "numero massimo teorico" di nuovi alloggi insediabili all'interno delle Zto B3 derivanti dall'indice fondiario fissato (concordato in sede di incontro). Questo al solo fine di poter garantire la coerenza al carico massimo ammissibile.

Premesso ciò si concorda sulle precisazioni richieste, pertanto si è provveduto a correggere alcune delle schede ma soprattutto ad esplicitare le ipotesi alla base della rappresentazione.

La prima ipotesi riguarda la base dati adottata.

Consapevoli della necessità di una rappresentazione con un livello di accuratezza conforme alla scala urbanistica di rappresentazione della zonizzazione, si sono utilizzate le rappresentazioni cartografiche delle zone omogenee utilizzate per la stesura del PUC, riferite ad un rilievo aerofotogrammetrico su base vettoriale.

A partire da essa si è provveduto ad enucleare la superficie scoperta da ciascuna zona con una operazione di *symmetrical difference* tra il layer delle Zto B3 e quello dell'edificato (entrambi nel formato poligonale). Ottenuto tale strato informativo si è operata una enucleazione delle parti potenzialmente candidabili alla trasformazione, definite lotti interclusi. Si è utilizzata tale tassonomia per essere coerenti con la tassonomia canonica dei processi di densificazione indotti dalla pianificazione urbanistica. Tali lotti sono dunque un sottoinsieme della superficie scoperta sopra definita.

Le quantificazioni derivate da tale procedura risentono tuttavia della vetustà della base cartografica adottata.

Non avendo infatti a disposizione un rilievo aero-fotogrammetrico all'attualità e potendo contare solo sulla base cartografica adottata nel Puc non aggiornata alla attualità (condizione peraltro ordinariamente assunta dalla gran parte dei Puc in redazione, adottati o approvati nella Provincia di Salerno ed in generale nella Regione Campania è stata introdotta una ulteriore ipotesi alla base delle quantificazioni.

Tale ipotesi ha previsto il riscontro comparativo della rappresentazione dei lotti interclusi fatta sulla base di cui alla ipotesi 1 (dunque conforme alla rappresentazione del PUC) con una analoga

rappresentazione delle zto B3 costruite con operazione di overlay map su base google maps, bingmaps.

Tale mappa comparativa risulta però inficiata dall'errore di risoluzione e di georeferenziazione. Per limitare al massimo tale errore si preferisce non trattare l'immagine come una trasformazione polinomiale del II ordine che avrebbe distorto l'immagine con la conseguenza falsato la misura, ma utilizzare in modalità OGS la *webmap* all'interno del software Gis utilizzato.

Il ricorso a tale modalità ha il vantaggio di rendere espliciti i limiti della rappresentazione che le imperfezioni visibili nelle schede mostrano, ma soprattutto di aggiornare la rappresentazione dei lotti interclusi. Inoltre, in questo modo, il possibile errore di misura prodotto risulta accettabile, poiché restituisce una stima sovradimensionata della capacità edificatoria ammissibile e di conseguenza il perfetto rispetto del tetto massimo fissato in coerenza a quanto previsto dal Put e dal Ptcp.

Ad avvalorare tale modalità, dal punto di vista della prassi di *pianificazione*, vi è anche la consapevolezza che la verifica degli alloggi nelle zone B di densificazione sconta necessariamente un limite di tipo morfologico dell'edificato, a cui è connessa intimamente la rispondenza ai limiti di distanza, di altezza e la frammentazione proprietaria. Di conseguenza, in tali aree la totalità degli alloggi effettivamente realizzabile non potrà mai superare la stima fatta rendendo inutile il ricorso ad una misurazione riferita ad un rilievo di dettaglio (allegato 1). Sulla base di queste ipotesi, in accordo a quanto richiesto, si è comunque provveduto a correggere gli errori grafici sebbene influenti al raggiungimento dell'obiettivo della verifica che è quello di poter "fissare un parametro di controllo al "numero massimo teorico" di nuovi alloggi insediabili all'interno delle Zto B3 derivanti dall'indice fondiario fissato, al solo fine di poter garantire la coerenza al carico massimo ammissibile. Si allega pertanto la schedatura de quo tenendo conto che 7 delle 18 Zto B3 mostrano una evidente non trasformabilità".

Per evitare in ogni caso interpretazioni non coerenti delle suddette schede con riferimento alla rappresentazione delle zone B3 su base google maps, bingmaps, si è preferito eliminare quest'ultima rappresentazione; pertanto la schedatura definitiva allegata alla presente relazione presenta dal punto di vista grafico esclusivamente la rappresentazione delle zone B3 sulla cartografia di base su cui è stato redatto il Puc.

In merito al *punto 3.2*,

ovvero vagliare la possibilità di ricorrere all'introduzione del meccanismo del comparto edificatorio per governare la trasformazione delle zto B3, si chiarisce che tale ipotesi è stata esclusa attesa l'esigua disponibilità di suoli potenzialmente trasformabili e la notevole parcellizzazione fondiaria come è possibile evincere dalle relative schede.

Si introducono come richiesto, delle schede, denominate schede d'ambito B3 (allegato 2) alle quali, al fine di garantire alla amministrazione comunale il controllo della trasformazione, si associa il dispositivo normativo del permesso di costruire convenzionato (art. 28bis del DPR 380/2001), che, al pari di un intervento preventivo per comparto, consente il controllo della nuova configurazione.

Allegati:

- *Allegato 1a: Tavola Urb P.11 modificata*
- *Allegato 1b: tavola Urb.P12 modificata*
- *Allegato 2: Schede d'ambito B3*
- *Allegato 3: Elaborato normativo integrativo*