

Alla c.a.
del Dott. Daniele Milano
Sindaco del Comune di Amalfi
dell'Arch. Giuseppe Caso
Responsabile del Procedimento
dell'Ufficio Urbanistica e Demanio
del Comune di Amalfi
Largo Francesco Amodio
84011 – Amalfi

Oggetto: osservazioni al recente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Amalfi adottato con delibera di Giunta n°70 del 18.05.2018, pubblicato sul B.U.R. Campania n°37 del 28 Maggio 2018

Le presenti osservazioni al recente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Amalfi adottato con delibera di Giunta n°70 del 18.05.2018, pubblicato sul B.U.R. Campania n°37 del 28 Maggio 2018, vengono depositate dalla Sig.ra Carmela Gambardella nata ad Amalfi il 05.08.1947 quale Presidente dal Consiglio di Amministrazione della società Hotel Santa Caterina S.p.a., con sede in Amalfi alla Via S.S. Amalfitana n°9 (P. I.V.A. 01044860656), è sono relative al complesso Alberghiero denominato Hotel Santa Caterina di Amalfi, identificato in catasto al Foglio n°6 particelle n°462-465-515-856sub.2-856sub.7-859sub.3-858-860-863-864-865 ed al Foglio n°11 particelle n°96-391-392-393-364-365-369-378-381-382-383-386-387-388-389-394-400-556-557-558-401-443-1029-1248-1249-1250.

Premessa

Il recente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Amalfi adottato con delibera di Giunta n°70 del 18.05.2018 e pubblicato sul B.U.R. Campania n°37 del 28 Maggio 2018 correttamente recepisce i contenuti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n°15 del 30.03.2012, del Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana (P.U.T. di cui alla L.R. n° 35 del 20.07.1997) e si

conforma al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, approvato con delibera del Comitato Istituzionale n°10 del 28.03.2011 dell'ex Autorità di Bacino Destra Sele, oggi Autorità di Bacino regionale della Campania Sud ed interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele.

Pertanto vengono recepiti gli indirizzi "*riqualificazione ambientale*" e di "*restauro del paesaggio*" dettati dal P.T.C.P. per la Fascia Costiera (cfr. Art.18 delle N.T.A. del P.U.C.¹) e vengono definiti gli interventi ammissibili sul territorio, alla luce della Sentenza della Corte Costituzionale n° 529 del 1995 e quanto stabilito dall'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 e dal punto 5 del comma 73 della L.R. della Campania n°16 del 07.08.2014.

Inoltre viene recepita la L.R. della Campania n°16 del 28.11.2000 di sottoposizione del vincolo di destinazione delle strutture ricettivo-turistiche, del resto espressamente richiamata dall'Art.96 delle N.T.A. del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno.

Il percorso che ha portato all'elaborazione del piano è risultato pertanto complesso e l'ottimo lavoro svolto dai redattori del P.U.C., alla luce dei vari piani sovraordinati e delle fonti normative a cui far riferimento, necessita delle osservazioni che di seguito verranno puntualizzate.

In particolare nel caso dell'Hotel Santa Caterina di Amalfi sono necessarie le due seguenti osservazioni:

- sulla necessaria perimetrazione delle aree sottoposte a vincolo di destinazione turistico/ricettiva, per effetto della citata L.R. n°16/2016;
- sulle categorie d'intervento consentite alla luce della citata Sentenza della Corte Costituzionale n°529 del 1995, ricadendo il complesso immobiliare in zona 1A e parte in zona 1B del P.U.T.

¹ Tra questi viene espressamente previsto "*il recupero, l'adeguamento e la riqualificazione paesistico ambientale delle attività turistico ricettive*".

N°1 - La necessaria ripermimetrazione delle aree dell'Hotel Santa Caterina di Amalfi da sottoporre a vincolo di destinazione d'uso alberghiero - ai sensi dell'Art.2 della Legge Regionale n°16 del 28.11.2000 e dell'art.96 delle N.T.A. del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno - con modifiche dell'elaborato URB-B1 del P.U.C.

La Legge Regionale n°16 del 28.11.2000, di sottoposizione del vincolo di destinazione delle strutture ricettivo-turistiche ², al suo Art.2 (*Vincolo di destinazione*) prescrive che: " *I Comuni, ai sensi dell'art. 8 della legge 17 maggio 1983, n.217, provvedono a formare, ovvero ad adeguare, i propri strumenti urbanistici mediante l'individuazione delle aree destinate ad attività turistiche e ricettive, con particolare riferimento per quelle strutture esistenti negli ambiti territoriali, individuati dalla LR 25 agosto 1987, n.37, ed a determinare la disciplina di tutela e di utilizzazione di tali aree, tenendo conto dei piani di sviluppo predisposti dalla Regione.*

Inoltre il comma 4 dello stesso Articolo precisa che:

" Il vincolo si estenderà anche a quelle parti della struttura alberghiera che, pur potenzialmente autonome, costituiscono parti integranti ed essenziali della struttura stessa in guisa tale che l'eventuale diversa destinazione comprometterebbe in modo rilevante la struttura rimanente, impedendone e/o limitandone l'attività esercitata e i relativi servizi."

Orbene il complesso turistico ricettivo dell'Hotel Santa Caterina di Amalfi è composto dal corpo principale dell'Albergo, con ampi giardini di pertinenza funzionalmente a servizio dei clienti e dell'albergo dove troviamo: altre ville e dependance dell'albergo; servizi funzionali ed accessori, quali il ristorante della zona spiaggia, il solarium della spiaggia con la piscina ed annessi servizi e zona palestra, il corpo ascensore esterno a servizio della stessa spiaggia, il garage di pertinenza a monte della strada con i sottostanti locali di pertinenza dell'Albergo.

Evidentemente nel caso di specie, sia l'originario edificio principale che tutte le citate aree esterne di pertinenza al complesso alberghiero, con i manufatti ed i servizi ivi allocati, sono sottoposte a vincolo di destinazione d'uso alberghiera, per effetto del citato comma 4 dell'Art.2 della L.R. n°16

² Il comma 1 dell'Art.96 delle N.T.A. del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno prescrive che i P.U.C. " *devono altresì individuare e perimetrare le aree edificate a prevalente presenza di attrezzature turistiche, alberghiere ed extra-alberghiere, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 16/2000, determinandone la relativa disciplina di tutela ed utilizzazione*".

del 28.11.2000 e dell'Art.96 delle N.T.A. del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno.

Orbene, erroneamente, l'elaborato **URB-B1** del P.U.C. in scala 1:5000, **sottopone a vincolo alberghiero il solo edificio principale dell'albergo**, non ricomprendendo tutte le aree esterne, con tutti i citati edifici e manufatti di pertinenza.

Ai sensi del comma 4 dell'Art.2 della L.R. n°16 del 28.11.2000 tali aree di proprietà che costituiscono unitariamente e funzionalmente il complesso alberghiero, vanno necessariamente sottoposte a vincolo di destinazione alberghiero in quanto tutte le funzioni di pertinenza ed i manufatti ivi ricadenti costituiscono parti integranti ed essenziali della struttura stessa, in guisa tale che l'eventuale diversa destinazione comprometterebbe in modo rilevante la struttura rimanente, impedendone e/o limitandone l'attività esercitata e i relativi servizi.

Pertanto si propone la seguente osservazione:

Osservazione n°1:

Ai sensi e per effetto del comma 4 dell'Art.2 della L.R. n°16 del 28.11.2000 e dell'Art.96 delle N.T.A. del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno, l'area di proprietà che compone funzionalmente il complesso alberghiero dell'Hotel Santa Caterina di Amalfi - identificata al Foglio n°6 particelle n°462-465-515-856sub.2-856sub.7-859sub.3-858-860-863-864-865 ed al Foglio n°11 particelle n°96-391-392-393-364-365-369-378-381-382-383-386-387-388-389-394-400-556-557-558-401-443-1029-1248-1249-1250- va sottoposta a vincolo di destinazione d'uso alberghiero, in quanto tutte le funzioni ed i manufatti ivi ricadenti costituiscono parti integranti ed essenziali della struttura stessa in guisa tale che l'eventuale diversa destinazione comprometterebbe in modo rilevante la struttura rimanente, impedendone e/o limitandone l'attività esercitata e i relativi servizi.

Tale vincolo va recepito modificando l'elaborato **URB-B1** del P.U.C. in scala 1:5000.

Nel merito e per semplificare la relativa ripermetrazione si allega stralcio aerofotogrammetrico con l'individuazione del complesso alberghiero.

N°2 – La necessaria precisazione sulle categorie d'intervento consentite alla luce della citata Sentenza della Corte Costituzionale n° 529 del 1995, ricadendo il complesso immobiliare in zona 1A e parte in zona 1B del P.U.T., modificando l'art. 47 delle Norme di Attuazione del P.U.C.

La Sentenza della Corte Costituzionale n° 529 del 1995 ha dichiarato “ *costituzionalmente illegittimo l'art. 17 comma 3 l. reg. Campania n. 35 del 1987, di approvazione del piano urbanistico - territoriale dell'area sorrentino - amalfitana, nella parte in cui vieta interventi edilizi anche di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti nelle zone 1/a, realizzati successivamente al 1955, e consente solo interventi di manutenzione ordinaria su edifici esistenti nelle zone 1/b realizzati successivamente al 1955. Detta norma, infatti, introducendo un divieto generalizzato, assoluto e indiscriminato di interventi di conservazione e manutenzione delle costruzioni legittimamente esistenti, non si uniforma ai principi generali in tema di generale ammissibilità delle opere edilizie di manutenzione degli edifici esistenti in zone paesisticamente protette, desumibili dagli art. 1, 1 ter e 1 quinquies³ della L. N. 431 del 1985.*”

Alla luce di tale sentenza sono pertanto oggi consentiti in Zona Territoriale 1A del P.U.T. “*gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo ...*” (cfr. art. 1 quinquies L. n°431 del1985).

Tali categorie d'intervento, proprio alla luce della sentenza della Corte Costituzionale n°529 del 1995, **vengono infatti consentiti dalle N.T.A. del P.U.T.** nelle zone B ricadenti in Zona Territoriale 1A del P.U.T. (cfr. **Art.34** della N.T.A. che definisce le **Zona B1a**).

L'art.47 delle N.T.A. del P.U.C. nel definire la normativa per gli Alberghi esistenti nella in Zona Territoriale 1A del P.U.T. **diversamente recita** “ *Per gli edifici esistenti a tutto il 1955 è ammesso il solo restauro conservativo in conformità all'art.27, Titolo IV, della L.R. n°35/87 e al successivo Capo X delle presenti norme*”.

Orbene la consistenza dell'Hotel Santa Caterina, sottoposta e da sottoporre a vincolo di destinazione Alberghiera ai sensi della L.R. Campania n°16/2000 e dell'Art.96 delle N.T.A. del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno, ricade in gran parte nella zona

³ Art. 1 quinquies della l. n. 431 del 1985: “*Non è richiesta l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonchè per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.*”.

territoriale 1A del P.U.T. dove, per effetto del citato art.47 delle N.T.A. del P.U.C., **risulterebbe quindi consentito il solo restauro conservativo per gli edifici esistenti all'anno 1955 e non risulterebbe regolamentato alcun intervento ammissibile per gli edifici esistenti realizzati successivamente all'anno 1955.**

Evidentemente tali categorie d'intervento **contrastano con quelle attualmente consentite dal P.U.T. nella zona territoriale 1A del P.U.T.** che, come detto, sono la manutenzione ordinaria straordinaria, il consolidamento statico ed il restauro conservativo⁴.

Pertanto si propone la seguente seconda osservazione:

Osservazione n°2:

Alla luce della Sentenza della Corte Costituzionale n° 529 del 1995, l'art.47 delle N.T.A. del P.U.C., che definisce gli interventi ammissibili per gli Alberghi esistenti ricadenti nella in zona territoriale 1A del P.U.T., nella parte che recita

" Per gli edifici esistenti a tutto il 1955 è ammesso il solo restauro conservativo in conformità all'art.27, Titolo IV, della L.R. n°35/87 e al successivo Capo X delle presenti norme"

va sostituito con

" Per i complessi alberghieri sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, in conformità all'art.27, Titolo IV, della L.R. n°35/87 e al successivo Capo X delle presenti norme"

Santa Caterina SpA

Carmela Gambardella

- Presidente del C.d.A.



⁴Tali categorie d'intervento devono essere pertanto consentite dal P.U.C. in tutte le Zone Territoriali 1A del P.U.T.



AEROFOTOGRAMMETRIA
Scala 1:2000