



Al Comune di Amalfi
a mezzo p.e.c. amalfi@asmepec.it

Oggetto: Urbanistica - Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale adottato.

Il sottoscritto Tenneriello Eugenio, nato a Cava de'Tirreni il 12.11.1958 ed ivi residente al Largo Genovesi, 1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. 16888 della sezione A, tel. cell. 3480118860, p.e.c. e.tenneriello.arch@perc.archrm.it, premesso che:

la Corte Costituzionale, d'accordo con le indicazioni della giurisprudenza amministrativa, ha incidentalmente evidenziato con decisione n° 25/1978 che i soggetti privati non partecipano al procedimento formativo del P.U.C. nella veste di vere e proprie parti ma svolgono attività collaborativa, in vista di una più completa valutazione degli interessi pubblici;

in particolare, ai sensi dell'all'art. 7 comma 3 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio della Regione Campania n° 5/2011 è previsto che le osservazioni debbano contenere proposte di modifiche ed integrazioni al P.U.C. adottato.

In tale ottica si propongono le seguenti proposte di modifica e di integrazione, che nel merito, se accolte favorevolmente, avranno una valenza di interesse generale.

Art. 26 - Immobili relitti o in disuso.

“Nel caso di recupero con destinazioni non industriali e con interventi nell'ambito della ristrutturazione edilizia, dev'essere preservata la permeabilità degli spazi scoperti esistenti, che devono essere opportunamente piantumati con alberature di medio e alto fusto, **si propone di aggiungere:**

“ e/o con cespugli. Nel caso di realizzazione di parcheggi interrati e/o opere di infrastrutture pubbliche o private, occorrerà utilizzare sistemi di antropizzazione drenante che impediscono il dilavamento dell'acqua piovana, ma che ne consentano, con sistemi di laminazione, il trasferimento nel sottosuolo”



Art. 73 – Incentivazione urbanistica e compensazione.

..Omissis.. la parziale destinazione residenziale per alloggi e/o foresterie nell'ambito del "progetto cardine" *Direttrice delle antiche cartiere* e ammessa a titolo compensativo degli oneri derivanti dalle opere di restauro e risanamento conservativo da eseguirsi con metodi e tecnologie che garantiscano la rigorosa conservazione dei caratteri architettonici, costruttivi e di finitura originari. **Si propone di aggiungere:** " **Qualora, il progetto architettonico dimostri che non è possibile garantirne la rigorosa conservazione, potranno essere applicate metodologie e tecniche alternative a condizione che le stesse si inseriscano nel contesto.**"

Art. 74 – Interventi strutturali: i progetti cardine.

.. omissis *Direttrice dell'archeologia industriale* ..omissis..costituito dalle antiche cartiere e dagli altri complessi in disuso, da sottoporre a restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione per attività culturali, espositive, della divulgativa, della documentazione e del tempo libero, dei servizi informativi e agenzie per il turismo culturale ed escursionistico, dell'artigianato tipico compatibile e servizi, comprese le foresterie **Si propone di aggiungere:** " **riservate agli ospiti in reazione alle attività e funzioni prescritte e il turistico ricettivo**". ..Omissis Per favorire la compensazione degli oneri per il restauro e risanamento conservativo degli immobili compresi nella direttrice e ammesso, quale quota del complessivo fabbisogno residenziale di 190 alloggi, il parziale cambio di destinazione per uso residenziale **Si propone di eliminare :** "e foresterie, queste ultime riservate agli ospiti in reazione alle attività e funzioni prescritte". Il cambio di destinazione deve avvenire nel totale rispetto dell'impianto costruttivo morfologico degli opifici storici **si propone di aggiungere:** " **come previsto dal precedente art. 73** " e senza alterazione degli allineamenti e dei fili esterni ed interni delle murature portanti, degli orizzontamenti e delle facciate. **Si propone di aggiungere:** " **gli interventi vanno proposti per singola unità minima che è costituita dall'intera proprietà dell'immobile (aree coperte e aree scoperte).**"

Art. 10 – Parametri e indicatori.

..omissis... *Distanza dal filo stradale. Fuori dal perimetro del "Centro Abitato"* La distanza da filo stradale e la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio alla strada, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di m 1.50. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate dalle norme urbanistiche e dal Codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68 con l'applicazione della condizione più restrittiva. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli



Eugenio Tenneriello Architetto

(con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

Può essere stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima dei fabbricati. **Si propone di aggiungere:** “ **A servizio degli immobili esistenti è consentita la realizzazione degli impianti tecnologici e dei sistemi di eliminazione delle barriere architettoniche a condizione che non venga inficiata la sicurezza stradale e che vengano adottati sistemi di mimetizzazione quali pareti a verde verticale, aiuole pensili, ed altro. All'interno del perimetro del “Centro Abitato” tali limitazioni non vengono applicate se viene dimostrato che non viene inficiata la sicurezza stradale**”

Art. 26 - Immobili relitti o in disuso

Nel caso di recupero con destinazioni non industriali e con interventi nell'ambito della ristrutturazione edilizia, dev'essere preservata la permeabilità degli spazi scoperti esistenti, che devono essere opportunamente piantumati con alberature di medio e alto fusto, **si propone di aggiungere:** “ **e/o con cespugli. Nel caso di realizzazione di parcheggi interrati e/o opere di infrastrutture pubbliche o private, occorrerà utilizzare sistemi di antropizzazione drenante che impediscono il dilavamento dell'acqua piovana, ma che ne consentano, con sistemi di laminazione, il trasferimento dell'acqua piovana nel sottosuolo**”

Art. 28 - Obiettivi e prescrizioni per la salvaguardia e il potenziamento della Rete Ecologica Comunale

Per il *corridoio fluviale* deve garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:

omissis - prevedere che le sistemazioni idraulico – forestali volte al ripristino degli argini avvengano con i metodi dell'ingegneria naturalistica e mediante l'utilizzo di essenze autoctone. **Si propone di aggiungere:** “ **Quando non è possibile operare con tali metodi, al fine di garantire la durabilità nel tempo dei sistemi di mitigazione dei rischi idraulici e/o rendere sostenibili economicamente per il pubblico ed il privato le operazioni di manutenzione programmata, indispensabili per mantenere sempre in efficienza i previsti sistemi di mitigazione e/o di messa in sicurezza, previa relazione geologica giustificativa, è consentito anche l'utilizzo**



di tecniche e materiali tradizionali prevedendo opere di mitigazione paesaggistica”. **Si propone di aggiungere:** ”In tutte le aree, corridoi e zone, quando è dimostrata la necessità di eseguire interventi mirati alla realizzazione di parcheggi interrati e/o opere di infrastrutture pubbliche o private, occorrerà utilizzare sistemi di antropizzazione drenante che impediscono il dilavamento dell’acqua piovana, ma che ne consentano, con sistemi di laminazione, il trasferimento dell’acqua piovana nel sottosuolo”

Art. 39 – Impianti di distribuzione carburanti.

Omissis ...- il montaggio di chioschi e depositi di volume complessivo non superiore a mc 160;- le pensiline di altezza massima m 5,50. **Si propone di aggiungere:** ”le coperture dei chioschi, depositi e pensiline dovranno essere realizzate con aiuole pensili a vegetazione permanente con impianti di irrigazione automatici.”

Art. 47 – Zona G1a – Alberghi esistenti compresi nella ZT 1a del PUT.

Art. 48 – Zona G1b – Alberghi esistenti compresi nella ZT 1b del PUT.

Art. 49 – Zone G3 – Alberghi esistenti compresi nella ZT 3 del PUT.

Si propone di aggiungere: “Per gli alberghi esistenti prima della entrata in vigore della legge regionale 35/1987 (c.d. P.U.T.), al fine di non bloccare lo sviluppo economico del territorio comunale, è consentito anche per le aree esterne già a servizio della struttura turistico-ricettiva la sistemazione con opere strettamente funzionali (ascensori, piscine, aree attrezzate, garage interrati, ecc.) e/o di adeguamento imposte da norme cogenti, a condizione che le stesse vengano inserite in un progetto di riqualificazione paesaggistica che mitighi l’impatto paesaggistico anche dell’esistente. La compensazione delle aree di pertinenza non edificate dovrà far ricorso a giardini pensili e pareti verdi verticali con impianti di irrigazione automatici al fine di uno sviluppo regolare e continuativo delle specie impiantate.”

Art. 64 – Precauzioni nella progettazione edilizia.

Omissis Al fine di impedire la riduzione dell’illuminazione naturale diretta e l’aumento dell’umidità nei locali di abitazione, gli alberi a alto fusto e foglie larghe devono essere distanziati dagli edifici di almeno 6 m **Si propone di aggiungere:** ”**piantumando, anche nella fascia inferiore ai 6 m, prati e cespugli, al fine di non diminuire l’apporto del verde”.**

Omissis “Negli interventi di ristrutturazione edilizia e obbligatorio il rispetto del rapporto tra superfici permeabili e superfici impermeabilizzate non inferiore a quello



esistente e comunque con un minimo pari a 0,30 mq/mq di cui 0,15 piantumato con alberature di alto fusto in conformità alla lettera j dell'art. 95 delle Norme di attuazione del PTCP **Si propone di aggiungere:** “qualora possibile se non inficia la norma del codice civile sulle distanze dai confini e non contrasta con la previsione dei 6 m di distanza dagli edifici. Nel caso di dimostrata impossibilità, in luogo delle alberature di alto fusto possono essere piantumate alberature di medio fusto e/o cespugli aumentandone il rapporto.”

Art. 73 – Incentivazione urbanistica e compensazione.

..Omissis.. la parziale destinazione residenziale per alloggi e/o foresterie nell'ambito del “progetto cardine” *Direttrice delle antiche cartiere* e ammessa a titolo compensativo degli oneri derivanti dalle opere di restauro e risanamento conservativo da eseguirsi con metodi e tecnologie che garantiscano la rigorosa conservazione dei caratteri architettonici, costruttivi e di finitura originari. **Si propone di aggiungere:** “ Qualora, il progetto architettonico dimostri che non è possibile garantirne la rigorosa conservazione, potranno essere applicate metodologie e tecniche alternative a condizione che le stesse si inseriscano nel contesto.”

Art. 74 – Interventi strutturali: i progetti cardine.

.. omissis *Direttrice dell'archeologia industriale* ..omissis..costituito dalle antiche cartiere e dagli altri complessi in disuso, da sottoporre a restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione per attività culturali, espositive, della convegnistica, della documentazione e del tempo libero, dei servizi informativi e agenzie per il turismo culturale ed escursionistico, dell'artigianato tipico compatibile e servizi, comprese le foresterie **Si propone di aggiungere:** “ riservate agli ospiti in reazione alle attività e funzioni prescritte e il turistico ricettivo”. ..omissis Per favorire la compensazione degli oneri per il restauro e risanamento conservativo degli immobili compresi nella direttrice e ammesso, quale quota del complessivo fabbisogno residenziale di 190 alloggi, il parziale cambio di destinazione per uso residenziale **Si propone di eliminare :** “e foresterie, queste ultime riservate agli ospiti in reazione alle attività e funzioni prescritte”. Il cambio di destinazione deve avvenire nel totale rispetto dell'impianto costruttivo morfologico degli opifici storici **Si propone di aggiungere:** “ come previsto dal precedente art. 73 ” e senza alterazione degli allineamenti e dei fili esterni ed interni delle murature portanti, degli orizzontamenti e delle facciate. **Si propone di aggiungere:** “gli interventi vanno proposti per singola unità minima che è costituita dall'intera proprietà dell'immobile (aree coperte e aree scoperte).”



Art. 75 – Attuazione degli interventi strutturali del piano – progetti cardine –

..Omissis.. I progetti cardine devono comprendere tutti gli interventi atti alla mitigazione dell’impatto ambientale mediante piantumazioni, schermature verdi e massimizzazione delle superfici permeabili. **Si propone di aggiungere:** “ **nonché le aree a parcheggio, possibilmente in locali interrati, con le superfici minime previste dalle norme cogenti.**”

Art. 76 – Fasce di rispetto.

1. Delle strade...omissis.. **Si propone di aggiungere:** “ **a servizio degli immobili esistenti è consentita la realizzazione degli impianti tecnologici e dei sistemi di eliminazione delle barriere architettoniche a condizione che non venga inficiata la sicurezza stradale e che vengano adottati sistemi di mimetizzazione quali pareti a verde verticale, aiuole pensili, ed altro** ”.

6. Dei canali e dei fossi ...omissis.. **Si propone di aggiungere:** “ **a servizio degli immobili esistenti è consentita la realizzazione degli impianti tecnologici e dei sistemi di eliminazione delle barriere architettoniche a condizione che non venga inficiata la funzione e la portata, e venga formalizzata un atto d’obbligo registrato e trascritto alla manutenzione programmata dell’area interessata con estensione per non meno di 3 m a valle e a monte.**”.

Art. 82 – Cambi di destinazione d’uso.

..omissis ..Comunque non è consentito l’aumento delle superfici a destinazione turistico-ricettive e terziarie, **Si propone di aggiungere:** “ **fatta eccezione di quelle già esistenti nell’immobile con destinazione d’uso non più funzionali all’attività**” essendo già superato, al momento dell’entrata in vigore del P.U.C., il limite stabilito dall’art. 10 della L.R. n.35/87 così come elevato dal comma 81 dell’articolo unico della L.R. n.16/2014.

Nelle zone B è consentito il cambio di destinazione per l’uso residenziale, anche di edifici pubblici eventualmente dismessi in tutto o in parte, sempre nel rispetto delle categorie e delle modalità di intervento sull’edilizia esistente, a condizione che il cambio non produca unità immobiliari eccedenti il fabbisogno complessivo di 190 alloggi.

Art. 83 – Standard urbanistici

...omissis.. La realizzazione degli eventuali volumi tecnici necessari in base alla normativa specifica vigente avviene prioritariamente alla quota interrata; nei casi di impossibilità è stabilita l’altezza massima fuori terra di m 4,50. **Si propone di aggiungere:** “ **a condizione che le pareti vengano schermate con del verde verticale e le coperture con tetti giardino. Altresì dovrà essere previsto un piano**



di manutenzione programmata, ed impianti di irrigazione automatica al fine di preservare nel tempo l'aspetto vegetativo.”

Art. 87 – Aree a verde pubblico attrezzato. Verde privato

...omissis.. E' obbligatoria la conservazione del verde ornamentale esistente

Si propone di aggiungere: “ **ovvero delle alberature che ne caratterizzano il paesaggio e che non arrecano pregiudizio per la salubrità degli ambienti.”**

Art. 88 – Viabilità, infrastrutture di trasporto e opere pubbliche

...omissis.. Le essenze arboree devono essere autoctone **Si propone di aggiungere:**

“ ovvero le nuove alberature da impiantare dove è possibile devono essere individuate tra quelle autoctone e/o naturalizzate, con possibilità di impiantare anche specie e/o cultivar maggiormente resistenti ad eventuali letali attacchi parassitari (esempio Processionaria, Punteruolo rosso, Paysandisia, ecc.) e disposte in modo da non precludere angoli visuali significativi.

Si propone di aggiungere un articolo specifico per gli immobili regolarizzati con le leggi n. 47/1985 e n. 724/1994: “Per tutti gli immobili regolarizzati, sotto l'aspetto edilizio e paesaggistico, ai sensi delle leggi n. 47/1995 e n. 724/1994, gli articoli delle presenti N.T.A. non vengono applicate. Tali immobili, ivi incluse le aree esterne di pertinenza, essendo stati regolarizzati in deroga agli strumenti e alla l.r. 35/1987 (c.d. P.U.T.) sono stati sottratti dalle norme ordinarie e, pertanto necessitano di una puntuale disciplina mirata alla riqualificazione urbanistica.

In detti immobili sono consentiti tutti gli interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica nell'ambito della volumetria e della superficie esistente, fatta eccezione di quella strettamente necessaria per l'adeguamento funzionale a norme cogente in funzione della destinazione d'uso. Per la realizzazione degli interventi, fatta eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e/o di edilizia libera previsti nel glossario nazionale, occorrerà elaborare un progetto di riqualificazione che coinvolga l'intero immobile in uno con le aree esterne annesse e, se necessario, anche di mitigazione degli eventuali rischi idraulici.”

Ai sensi della legge 241/1990 e s.m.i. si chiede di essere informato sulle decisioni prese e di essere eventualmente sentito per fornire eventuali chiarimenti.

f.to. architetto Eugenio Tenneriello