

Al **Dott. Daniele MILANO**

Sindaco Del Comune di Amalfitana

All'**arch. Giuseppe Caso**

Responsabile del Procedimento

dell'Ufficio Urbanistica e Demanio

Largo Francesco Amodio snc. – CAP 84011 – Amalfi (SA)

PEC amalfi@asmepec.it

Oggetto: Osservazioni al preliminare di PUC – Piano Urbanistico Comunale (redatta in conformità alle previsioni di cui all'art.2, co.4, Regolamento regionale 5/2001) ed il rapporto preliminare (redatto in conformità alle previsioni di cui all'art.13 del D.Lgs.152/2006) adottati con delibera di Giunta Comunale n.46 del 28/07/2015. - Art. 7 del Regolamento n. 5/2011 - OSSERVAZIONI AL PIANO adottato con D.G.C. n. 70 del 18 maggio 2018

Il sottoscritto arch. Brancati Tommaso, nella qualità di presidente dell'APCA formula le seguenti osservazioni al preliminare di PUC così come in oggetto.

Si premette che si intendono rinnovate e riportate integralmente le note già presentate in sede preliminare al piano e recepite dall'Ente con nota prot. n. 4112 del 08.04.2016 **ma non considerate in sede di stesura del presente piano adottato con D.G.C. n. 70 del 18 maggio 2018 e per le quali si attende riscontro in questa fase.**

Inoltre, entrando nello specifico del piano adottato si riscontra quanto segue:

1) si chiede di modificare tutte le previsioni di piano correggendo i numerosi errori cartografici presenti in tutte le tavole di piano (da URBA3 a URBP12) ed a cascata in tutte le tavole di valutazione ambientale strategica (VAS 1-Vas9), modificare e ripresentare tutti gli studi (agronomico, zonizzazione, geologico, anagrafe) che risultano non validi per gli errori riscontrati.

A solo titolo di esempio si riportano i seguenti macro errori.

-Errore cartografico, inerente la mancata indicazione della zona 1B del PUT nel Vallone del Bivio di Pogerola, errore già segnalato nella consultazione con i cittadini del 33/03/2016:

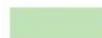
EstrattoDellaDocumentazione del PUC adottato

Elaborato
URB-P
11

Territorio Comunale

Scala
1:5.000



- | | | |
|---|-----|---|
|  | E1a | Aree naturali e agricole nella ZT 1a del PUT "Tutela dell'ambiente naturale di 1° grado" |
|  | E1b | Aree naturali e agricole nella ZT 1b del PUT "Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado" |
|  | E3 | Aree naturali e agricole nella ZT 3 del PUT "Tutela degli insediamenti antichi sparsi o per nuclei" |



LEGENDA

ZONE TERRITORIALI :

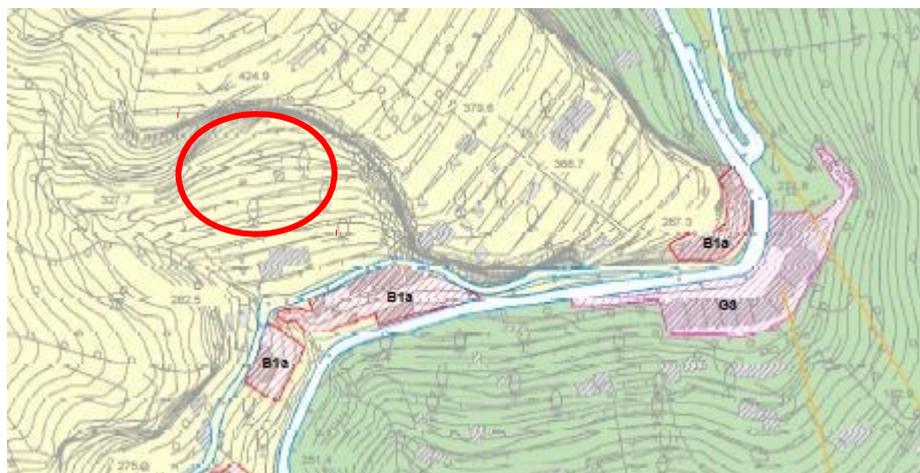
- | | | |
|---|-----------|---|
|  | 1A | TUTELA DELL'AMBIENTE
NATURALE - 1° GRADO |
|  | 1B | TUTELA DELL'AMBIENTE
NATURALE - 2° GRADO |
|  | 2 | TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI
ANTICHI ACCENTRATI |
|  | 3 | TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI ANTICHI
SPARSI O PER NUCLEI |
|  | 4 | RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA
ED AMBIENTALE DI 1° GRADO |
|  | 5 | RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA
ED AMBIENTALE DI 2° GRADO |
|  | 6 | URBANIZZAZIONE SATURA |

2) Errore cartografico, inerente la mancata indicazione del cimitero di pogerola

Estratto Della Documentazione del PUC adottato

Elaborato URB-P 11	Territorio Comunale	Scala 1:5.000
--	----------------------------	-------------------------

 Cimitero



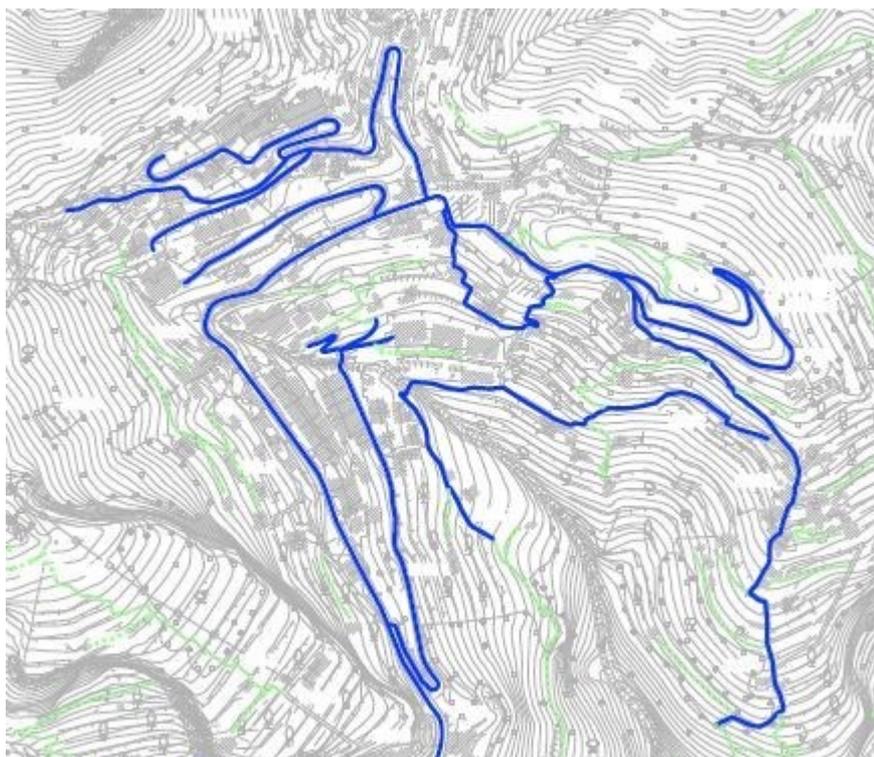
3) Errore cartografico, inerente la non corretta indicazione di strade carrabili e pedonali

EstrattoDellaDocumentazione del PUC adottato

Elaborato URB-A 15	Dotazioni esistenti. Sistema della mobilità (§ 3.3 delle Linee guida per la costruzione del Quadro Conoscitivo dei P.U.C.)	Scala 1:5.000
--	--	-------------------------

Strade

- Urbane
- Extraurbane (SS 163 Amalfitana - SS 366)
- Percorsi pedonali interni
- - - Sentieri



A titolo di esempio, nell'abitato di Poggerola non risulta indicata l'esistente strada carrabile di Sopramare, a Vettica non risulta il completamento della strada carrabile esistente per Monterosso, ma risultano indicate come strade carrabili numerose gradinate pubbliche, anche a forte pendenza, a titolo esemplificativo si segnala la gradinata che porta alla frazione di Madonna del Rosario indicata come carrabile. L'errore comunque è ripetuto per tutto il territorio.

4) errore cartografico, errata indicazione di attrezzature e servizi esistenti

Elaborato URB-A 13	Dotazioni esistenti. Attrezzature e servizi: Capoluogo e Pogerola (§ 3.3 delle Linee guida per la costruzione del Quadro Conoscitivo dei P.U.C. -)	Scala 1:2.000
--	--	-------------------------



Pubblica amministrazione



Comune



Altri uffici pubblici



Ufficio Postale

Ordine Pubblico



Carabinieri



Guardia di Finanza

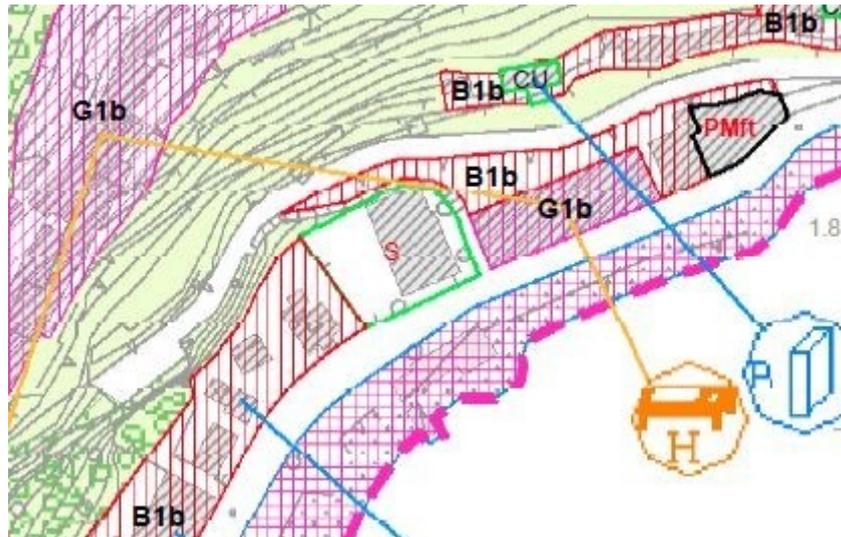


Guardia Costiera

Allo scrivente non risulta la presenza di uffici pubblici o della Guardia della Finanza nel quartiere di S. Giuseppe

5) errore cartografico, errata indicazione di previsione

Elaborato URB-P 11	Territorio Comunale	Scala 1:5.000
----------------------------------	----------------------------	-------------------------



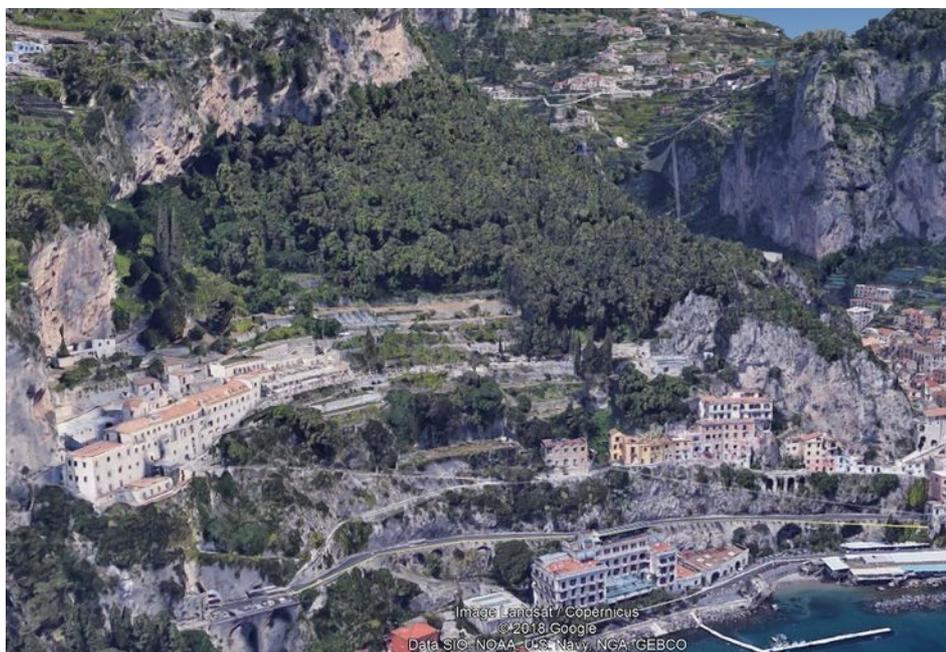
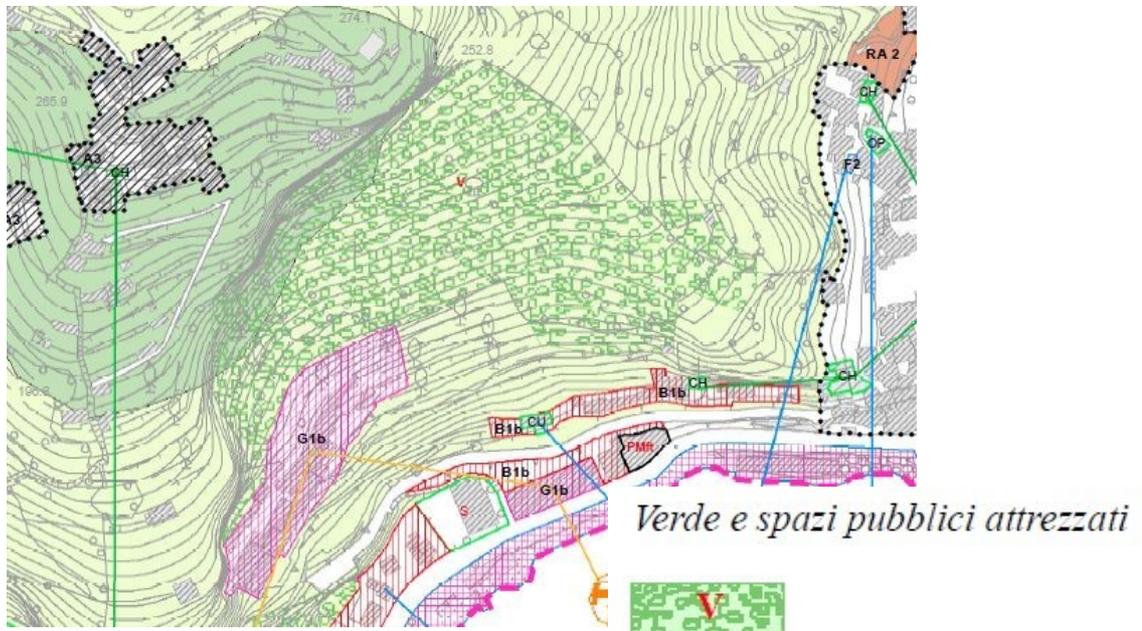
Aree ed impianti per lo sport



Allo scrivente risulta che l'immobile e l'area, di proprietà demaniale, risulta essere stato ristrutturato per adibirlo a sede della Guardia di Finanza.

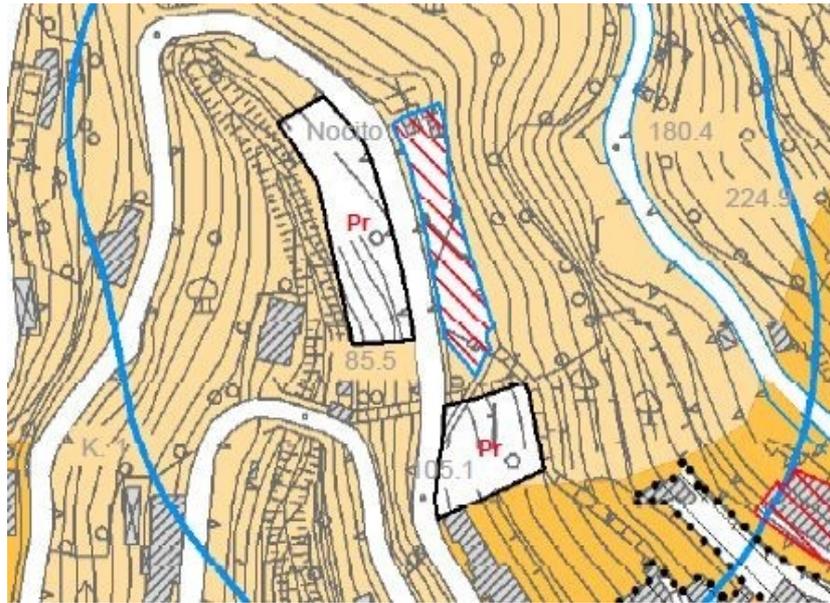
7) Osservazione inerente l'individuazione di aree a verde attrezzato

Elaborato URB-P 11	Territorio Comunale	Scala 1:5.000
----------------------------------	----------------------------	-------------------------



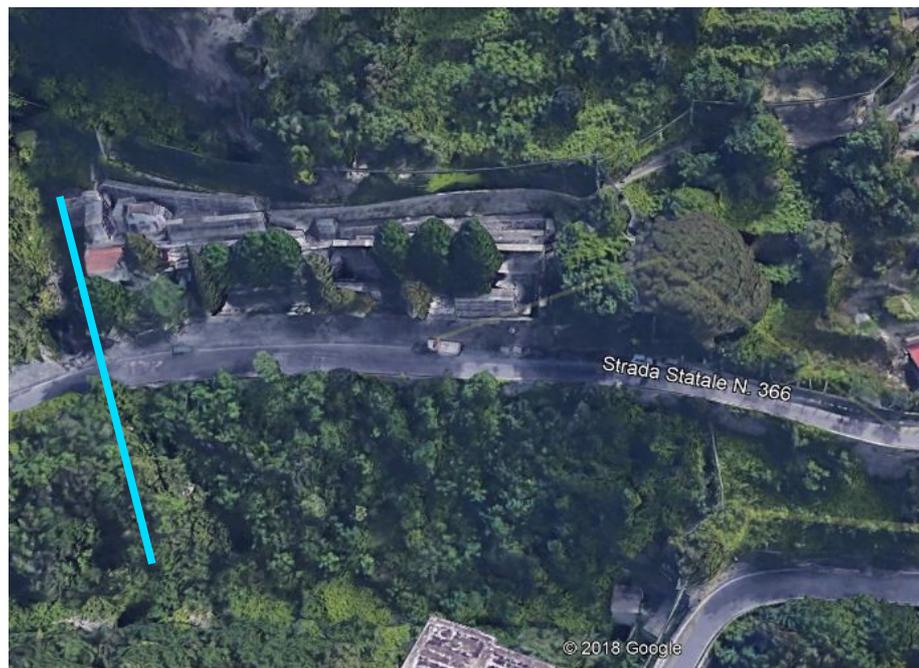
Considerato che i terrazzamenti al di sotto dell'area boscata individuata come Verde e spazi pubblici attrezzati, sono di proprietà comunale, si chiede di stralciare tale area in quanto risulta palesemente impervia.

7) Osservazione inerente la previsione di parcheggi in aderenza al cimitero di Vettica –



PR

Parcheggi a raso



Nelle NTA Art. 76 – Fasce di rispetto – all'interno delle fasce di rispetto dei cimiteri sono ammessi, i parcheggi pubblici alberati al servizio del cimitero. Considerato che sono stati previsti parcheggi del tipo a raso, si chiede come questi possano essere realizzati data la forte acclività dei luoghi. Si chiede inoltre se detti parcheggi, da realizzarsi solo come contenitori anche interrati, sia in contrasto con in vincolo stesso di fascia di rispetto cimiteriale

8) Osservazione inerente la problematica cimiteriale - Art. 45 – Zone Fc –

Si chiede di modificare l'art. 45 inserendo le fasce di rispetto cimiteriale e nuove zone cimiteriali

È risaputo che ad Amalfi la problematica cimiteriale ha assunto dimensioni preoccupanti, attesa l'ormai esigua disponibilità di fosse per le inumazioni, quindi La previsione progettuale di piano, che prevede un unico piccolissimo intervento di ampliamento del solo cimitero di Tovere, risulta del tutto inadeguata. Si chiede pertanto di individuare una nuova area cimiteriale, di prevedere la possibilità di ampliamento degli altri cimiteri, non che la possibilità di ampliare anche il cimitero monumentale, non solo *esclusivamente tramite campo di inumazione, contiguo all'area cimiteriale esistente*, ma anche attraverso interventi a l'pogeo.

9) Osservazione inerente la cartografia di base

Si riscontra la redazione di tavole in scala 1:2000, redatte su base cartografica con scala 1:5000, considerato che la **Base Cartografica** è composta da diverse informazioni che si modificano con il variare della scala di rappresentazione, si segnala nuovamente, come già fatto nella consultazione con i cittadini del 33/03/2016, di cui è riportato uno stralcio all'osservazione al punto 1), la necessità di effettuare un rilievo aerofotogrammetrico in modo da avere una scala di dettaglio almeno 1:1000.

10) Osservazione inerente la mancata individuazione di zone per le attività terziarie e commerciali

Si chiede di modificare le tav. URB-P11 (e le relative norme di attuazione) introducendo zone per attività terziarie e commerciali in tutte le frazioni.

Si riscontra che nelle tavole progettuali grafiche, Tav. URB-P11, sono riportate solo due aree D1b - Insediamenti per attività terziarie e artigianato compresi nella ZT 1 del PUT. Considerato che nella relazione Tav. URB 1A, a Pag 106, al fine di definire le zone omogenee, è riportato *“Due ridotte zone per le attività terziarie e commerciali, da attuarsi mediante Piani per Insediamenti Produttivi o Piani convenzionati di iniziativa privata, sono distribuite tra Vettica e Tovere, in ZT 3 del PUT, per la delocalizzazione dal capoluogo, dove si rinvencono condizioni di promiscuità funzionale e di incompatibilità con i caratteri e le esigenze dell'ambiente. La dimensione delle aree è compatibile con la norma della ZT 3 del PUT, che consente limitatissimi interventi edilizi... terziari ove ne esista il fabbisogno.”*, si segnala la necessità di individuare anche per le frazioni di Vettica e Tovere *due ridotte zone per le attività terziarie e commerciali.*

11) Osservazione inerente la mancata individuazione di zone in cui definire le aree mercatali

Si chiede di introdurre la seguente previsione di piano : realizzazione di idonea area mercatale.

Si riscontra che in nessun elaborato è affrontata la problematica di definire un'area mercatale per ospitare il mercato settimanale. Tale area in cui svolgere la “fiera settimanale” dovrebbe essere dotata di tutti i sistemi di sicurezza e igienico-sanitari, e porre fine a una situazione di disagio sia dei commercianti sia dei cittadini.

Si chiede di modificare gli articoli da 35 a 50 delle NTA modificando la seguente previsione:

“realizzazione di rampe di collegamento tra i terrazzamenti nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV della L.R.

N.35/87 e comunque di larghezza non superiore a m 1,80”

Con la seguente previsione:

“realizzazione di rampe di collegamento tra i terrazzamenti nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV della L.R.

N.35/87 e comunque di larghezza non superiore a m 2,20”

In riferimento agli art. 35 – 50 delle NTA, in cui è previsto *la realizzazione di rampe di collegamento tra i terrazzamenti nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. N.35/87 e comunque di larghezza non superiore a m 1,80* Si chiede di estendere la larghezza delle rampe tra i terrazzamenti a 2,20m;

13) Osservazione inerente la realizzazione di volumi tecnici

Si chiede di eliminare da tutti gli articoli delle NTA la limitazione a realizzare volume solo sul lato opposto alla facciata principale

Si chiede di stralciare nei vari articoli delle NTA la limitazione di poter realizzare i volumi tecnici *solo sul opposto alla facciata principale*, in quanto l'orografia del territorio e la tipologia di fabbricati, per lo più realizzate in aggregato, detta limitazione risulterebbe troppo restrittiva e limiterebbe di fatto la possibilità data dalla norma rendendola di fatto inapplicabile.

14) Osservazione inerente la mancata individuazione di contenitori da adibire a parcheggi pertinenziali nella zona porto

Si chiede di prevedere nella zona porto dei contenitori tipo “Luna Rossa” da adibire a parcheggi pertinenziali per sopperire il grave deficit di quote di standard urbanistici privati. Si chiede inoltre di prevedere sempre nella zona porto altro contenitore per i parcheggi di biciclette e moto.

15) Osservazione inerente la possibilità, per l'edilizia non tradizionale, della ristrutturazione edilizia

Si chiede di modificare gli articoli delle NTA inserendo la possibilità di ristrutturazione “pesante”

Al fine di dare la possibilità di riqualificare realmente il territorio e dare finalmente valore architettonico al costruito, si chiede di introdurre in tutte le aree, anche in deroga, la possibilità di poter effettuare la ristrutturazione di tipo pesante anche mediante demolizione e ricostruzione.

16) Osservazione inerente la possibilità, di ripermetrazione delle aree PUT

Si chiede di modificare le cartografie di tutte le tavole di piano in deroga al PUT da URB1a a URBP12 inserendo le reali zone 3

Considerato che nelle aree zona 1A del PUT sono presenti numerosi alberghi, si chiede di rivedere, in deroga al PUT, la ripermetrazione di dette aree.

17) Osservazione inerente la possibilità di realizzare piste antincendio;

Si chiede di modificare la carta dei vincoli URB-A 8 inserendo piste tagliafuoco e bacini di accumulo

Come riportato nella carta dei vincoli, URB-A 8, risultano molte Aree percorse dal fuoco. Trattandosi di aree protette con forte valore paesaggistico e naturalistico, si chiede di prevedere la possibilità di realizzare le necessarie piste forestali antincendio e piccoli bacini di accumulo idrico anche in zona 1A. Il non inserimento in questa fase creerà un aggravio procedurale anche per i piani di Protezione civile da redigersi.

17) Definizione interventi

Si chiede di modificare l'art.36 delle NTA chiarendo gli interventi di ristrutturazione edilizia e consolidamento e la definizione di volumi pertinenziali

Art. 36 chiarire quali siano interventi di ristrutturazione edilizia e consolidamento statico, inserire la definizione di volumi pertinenziali e loro elenco schematico (garage, piscine, etc)

18) Monetizzazione

Si chiede di inserire nelle NTA articolo sulla monetizzazione degli interventi

Non si parla in di monetizzazione degli interventi laddove previsto. Inserire specifico paragrafo con specifica di interventi e modalità di calcolo

19) Vincolo Alberghiero

Esplicitare il Vincolo alberghiero legge 1/2016 e definire le destinazioni d'uso per ogni zona

18) Realizzazione ampliamenti volumetrici

“ammessa realizzazione di ampliamenti volumetrici...non possono essere realizzati mediante sopraelevazione e devono estendersi sul lato posteriore rispetto al mare”.

Si ritiene che possano essere realizzati ovunque lì dove l'impatto sia minore e non necessariamente questo significa che la soluzione migliore sia sul lato posteriore”,.. Sostituire quindi la definizione in ogni articolo

19) interventi pertinenziali

Si chiede di inserire nelle NTA chiarimenti sugli interventi pertinenziali e zone ammissibili. Si chiede di modificare le cartografie a seguito di detta modifica

Chiarire gli interventi pertinenziali e in quali zone ammissibili

19) art. Da 50 a 54

Si chiede di modificare gli art. Da 50 a 54 delle NTA e le tavole di piano inserendo e normando la realizzazione di annessi agricoli, inserendo identificazione chiara interventi edifice esistenti. Inserendo one per camping o country house o attività similari

Art. da 50 a54 non sono graficizzati, Indicarli in cartografia. Considerare e normare la realizzazione di annessi agricoli. Manca identificazione interventi per edifici esistenti, country house e attività similari.

art. 65 sottotetti:, 3. Non rientrano nel carico urbanistico

all'art. 52 non si chiarisce se in zona 1a o 1b del PUT

Inserire possibilità di piccoli capanni e tettoie (anche in conformità a quanto previsto nel DPR 31/2017)

20) Art. 26 "edilizia pubblica"

Si chiede eliminare l'art. 26 delle NTA

Si chiede di modificare o stralciare l'articolo in quanto fuori contesto

Per il recupero cartiere prediligere destinazione alberghiera

21) Art. 65 "sottotetti"

Chiarire che non rientrano nel carico urbanistico. Recupero ammesso in zona 2 solo con piano di recupero?

Chiarire ed eventualmente inserire nel RUEC stralciandolo dalle NTA

22) Art. 66 "frazionamenti"

Si chiede eliminare l'art. 66 delle NTA ed inserirlo nel RUEC

Eliminare la superficie non inferiore a 100 mq, stralciare l'articolo e inserire nel RUEC

23) Art. 73 "frazionamenti"

Chiarire cosa si intende per "compensazione"

24) Art. 81

Si chiede di modificare l'art. 81 delle NTA chiarendo le definizioni

Chiarire cosa si intende per "Destinazione d'uso per edifici storici"

24) Art. 82

Specificare ed indicare le destinazioni

25) manutenzione straordinaria

Si chiede di modificare la seguente previsione:

art. 30 “fino all’approvazione del PUA sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e consolidamento”
da modificare inserendo “ opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero e consolidamento”.

Art. 31. Inserire manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria deve essere inserita ovunque

Rimanendo a vostra disposizione per qualunque chiarimento e confront si porgono distinti saluti

Amalfi lì 26 luglio 2018

Arch. Tommaso Brancati