Comune di Amalfi (Sa)

"VAS – Osservazioni al Rapporto Ambientale del PUC di Amalfi"

LEGGI 1 7.8.194 2 N. 11 50, D.M. 2.4.1968 N. 1444 LEGGE REGIONALE CAMPANIA 22.11.2004 N.16

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO N.5 DEL 4.8.2011

attività di partecipazione ai fini urbanistici (Reg. r. 5/2011) e di consultazione ai fini del procedimento integrato VIA-VI (D.Lgs.152/06)

Al Signor Sindaco del Comune di Amalfi,

Ufficio Urbanistica e Demanio – Largo Francesco Amodio snc. – CAP 84011 – Amalfi (SA);

OGGETTO: Osservazione al Piano Urbanistico Comunale della Città di Amalfi con delibera di Giunta n. 70 del 18 maggio 2018

Il sottoscritto John Amendola nato a Salerno il 20/03/1973, cf: mndjhn73c20h703g, residente ad Amalfi alla Via Cappella n.6, nella qualità di proprietario dell'area meglio nota come ex "GAME", catastalmente identificate al fg. 7 part. 687-688-689-690-691,

preso atto

che il Comune di Amalfi, con delibera di Giunta n. 70 del 18 maggio 2018 ha adottato il Piano Urbanistico Comunale, comprensivo del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica e degli altri studi specialistici e settoriali che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, gli stessi sono depositati presso l'Ufficio Urbanistica e Demanio e la Segreteria Comunale di Amalfi e sono stati pubblicati sul sito web all'indirizzo: puc.amalfi.gov.it e tramite l'Albo pretorio del Comune.

- *che ai sensi della citata normativa chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni nei 60 (sessanta) giorni successivi al compiuto deposito.*

Considerato

Quanto riportato alle pag. 121-122 della Relazione del PUC circa il dimensionamento delle attrezzature, ossia:

…….omissis…….
Sommano mq 135.000 + 67.038,75 = 202.038,75, dei quali mq 22.500 per le scuole dell'obbligo; mq 18.938,50 per le attrezzature di interesse comune; mq 134.692,50 per verde e spazi pubblici attrezzati; mq 25.907,75 per parcheggi.

Il PUC prevede le superfici mancanti tenendo conto dei molteplici vincoli cui è assoggettato il territorio, dettagliatamente descritti nel precedente Cap. II.
Dal precedente § IV.3 risulta che le dotazione di aree per standard di vicinato ammonta a mq6.365 per le scuole dell'obbligo; mq 9.830 per le attrezzature di interesse comune; mq 7.310 per il verde e gli spazi pubblici attrezzati; a mq 13.480 per i parcheggi.

Il fabbisogno complessivo di piano, calcolato come differenza tra il totale delle aree di dotazione sopra evidenziato e le aree esistenti, è pertanto:
scuole dell'obbligo: mq 22.500 – mq 5.785 = mq 16.715;attrezzature di interesse comune: mq 18.938,50 – mq 9.830 = mq 9.108,50 verde e spazi pubblici attrezzati: mq 134.692,50 – mq 7.310 = mq 127.382,50 parcheggi: mq 25.907,75 – mq 14.430 = mq 11.839,75.

La notevole riduzione dell'**utenza scolastica** dell'età dell'obbligo suggerisce di soddisfare il fabbisogno mediante l'ampliamento delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, consentendo così la realizzazione degli spazi per le attività all'aperto e per quelle complementari.

Per il soddisfacimento del fabbisogno di **attrezzature di interesse comune** del tipo socio- assistenziale, è previsto il cambio di destinazione del dismesso Ufficio del Giudice di pace (**mq 1.030**), liberato a seguito della recente localizzazione a Tramonti, con la destinazione a centro per attività sociali.
Gli ulteriori mq 9.108,50 – mq 1.030 = mq8.078,50 saranno reperiti in sede di pianificazione attuativa mediante il riuso di volumi esistenti da specificare.

Quanto al **verde e spazi pubblici attrezzati**, che si intendono comprensivi delle aree e degli impianti per il gioco e lo sport, è previsto il recupero dell'ex palestra del porto (**mq 1.265**); viene anche recuperata la palestra di Vettica (per complessivi **mq 2.515**), che va adeguata alla normativa vigente anche per quanto attiene all'altezza utile netta dell'impianto.
Al frazionamento in piccole estensioni si è preferita la concentrazione del verde in quattro principali poli di riferimento: due nella ZT 1b ad ovest del capoluogo a nord (**mq 31.325**) e a sud (**mq 3.950**) dell'albergo Cappuccini; una a nord a ridosso del Vallone Grevone (**mq 26.680**); uno in corrispondenza del castello di Pogerola (**mq 15.400**); altre aree sono dislocate nel centro edificato di Pogerola (per complessivi mq 12.045), a Vettica (**mq 8.140**) e a Tovere (**mq 26.970**). Le aree di verde e sport di progetto assommano pertanto a complessivi **mq 128.290.**

Le **aree di parcheggio** per i residenti sono in parte comprese nei grandi scambiatori connessi al nuovo sistema della mobilità: quello in roccia esistente sulla SS 163 (Luna rossa); quello interrato alla testata nord della galleria Cieco – Mulini, ipotizzato su tre livelli (per complessivi **mq 4.000**); quello previsto mediante il cambio di destinazione dell'attuale autostazione della SITA, ipotizzato su due livelli (per complessivi **mq 800**).
Gli ulteriori mq 11.839,75 – mq 4.800 = mq 7.036,75 (mq 7.050) saranno reperiti in sede di pianificazione attuativa anche ricorrendo ad aree interrate, previa messa in sicurezza e comunque a seguito di specifiche indagini geologico-tecniche.

L'art. 126 ("Standard per gli spazi pubblici ed altre dotazioni ad uso collettivo") delle Norme di attuazione del PTCP – comma 1 - fa obbligo di articolare il fabbisogno di aree di standard *nella quota che può considerarsi soddisfatta in rapporto alle attrezzature pubbliche esistenti, alla quota di fabbisogno corrispondente all'eventuale incremento di popolazione previsto ed alla eventuale quota di fabbisogno pregresso.*

Il comma 2 aggiunge che *potranno essere considerate, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, anche aree private i cui proprietari stipulano con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate:*

a) *per realizzare e gestire a proprie spese parcheggi e impianti sportivi, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate che ne garantiscano la natura di servizi pubblici;*

b) *per consentire la fruizione pubblica – disciplinata negli orari e nelle forme – degli spazi verdi.*

Per i privati che realizzano quote di standard urbanistici possono prevedersi forme di compensazione quali la fiscalità locale di vantaggio o benefici economico-finanziari come la riduzione o la soppressione degli oneri autorizzativi per interventi edilizi.

Per la realizzazione degli standard mancanti è possibile prevedere incentivi, in particolare per i parcheggi di uso pubblico e i parcheggi pertinenziali interrati; questi ultimi concorrono a formare quote di standard urbanistici privati, non comportano aggravi del carico urbanistico e non costituiscono nuova costruzione.

ATTESO

1. Che segnatamente alle aree identificate nella tav. 29 "Programmatico 2000", esiste una palese incongruenza dimensionale, tra quanto rappresentato come area fondiaria destinata a "PMi" parcheggio Multipiano Interrato (area 23mt X 14 mt = 322 mq) e standard da soddisfare di 7050 mq. Difatti tale configurazione dimensionale darebbe luogo ad un poco probabile edificio interrato di 22 piani. (7050/322=21,89), o ad una non meglio identificata e quanto mai vaga reperibilità futura di aree da destinare al soddisfacimento di tale standard, senza una previa identificazione in mappa.

2. Che relativamente all'area in epigrafe menzionata è stata già prodotta una osservazione preliminare tesa al recupero della precedente destinazione indicata nel precedente PRG (SottoZona G4 art. 60).

3. Che per la medesima area esiste una Richiesta di Permesso per Costruire, resa ai sensi dell'art.10 del DPR n.380/2001 e ss. mm. e ii. e della Legge Regionale n. 19/2001, in ditta IMPEX S.p.A. cod. fisc. 08635740585 con sede in ROMA CAP 00199 Viale ERITREA, N. 43, prot.1367 del 09.02.2010 concernente la realizzazione (a titolo gratuito per l'amministrazione) di Verde Attrezzato, Piscina all'aperto, Palestra coperta, punto ristoro, n°66 posti auto a rotazione, n°163 box auto pertinenziali, n° 29 posti moto, per complessivi 2500 mq di verde attrezzato e 9000 mq di parcheggi interrati.

4. Che nella richiesta di cui al punto 3 è stata già presentata documentazione e studi geologici -tecnici richiesti (**ricorrendo ad aree interrate, previa messa in sicurezza e comunque a seguito di specifiche indagini geologico-tecniche.)**

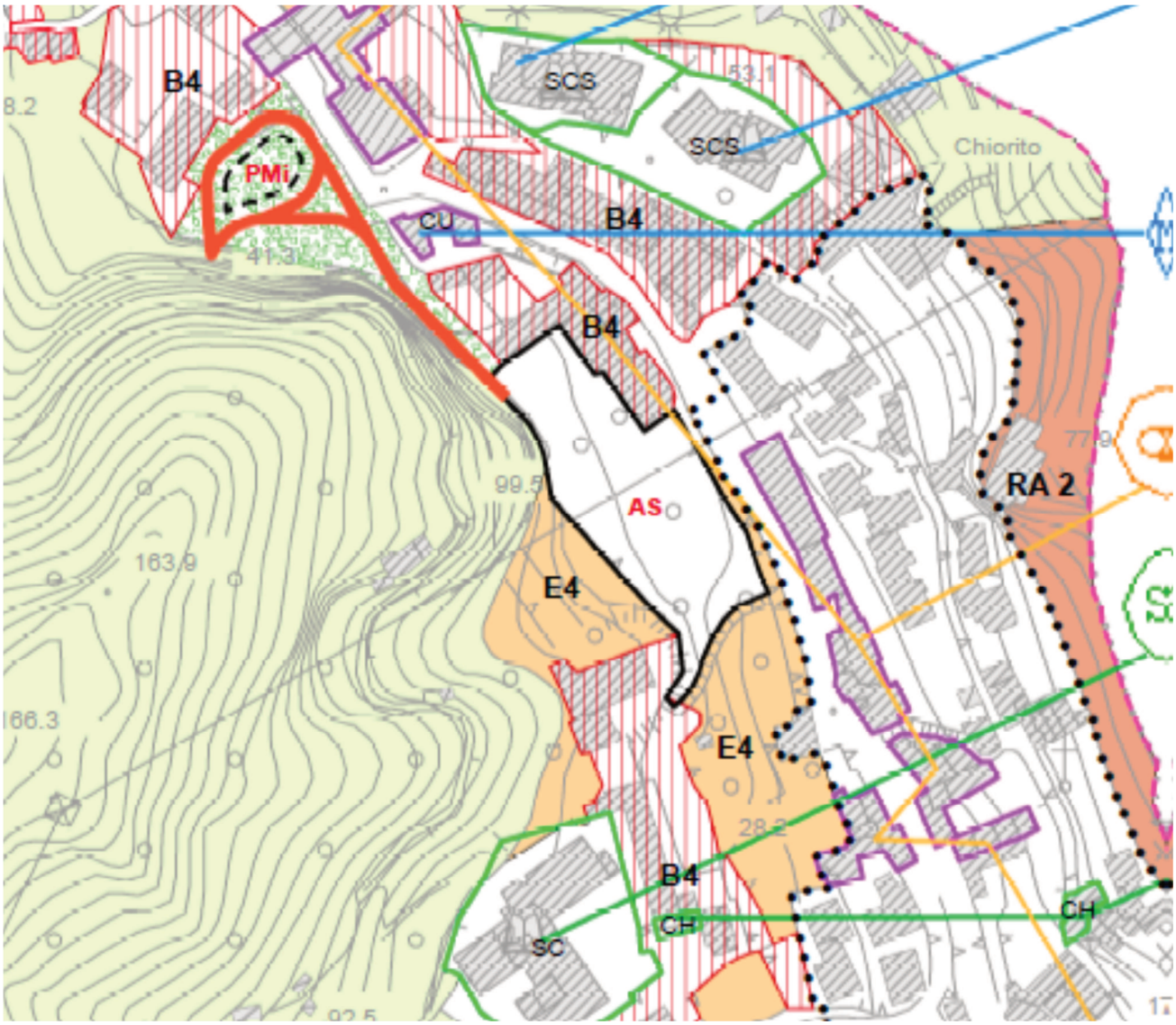
5. Che le osservazioni preliminari sono state liquidate con un irrituale, approssimativo e sbrigativo: "documentazione non disponibile". Ad ogni buon conto si allega corrispondenza intercorsa.

6. Che nel PUC adottato, senza nemmeno verificare quanto precedentemente osservato, l'area di cui sopra viene identificata come "As" ossia Autostazione a raso. Di fatto generando 4 tipi di conseguenze: **a)** Spreco dell'unica superficie fondiaria

ancora disponibile nel centro di Amalfi da poter utilizzare per il verde attrezzato, per ospitare invece n°16 autobus; **b)** Impossibilità di realizzare alcun intervento sull'area se non in concomitanza della creazione della bretella in roccia; **c)** Impossibilità (palese e palesata all'art.83) di reperire ulteriore superficie fondiaria libera nel centro da poter destinare a Parcheggi Pertinenziali e a rotazione. **d)** Condanna definitiva della Città di Amalfi alla pericolosissima sosta delle auto (si pensi al rischio colata) sull'alveo del fiume.

PRESENTA LE SEGUENTI OSSERVAZIONI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

MODIFICHE CARTOGRAFICHE PROPOSTE (come precisato nello stralcio di planimetria allegata)



MODIFICA NORMATIVA PROPOSTA

Si chiede che in riferimento alla individuazione della area "As" destinata ad Autostazione per n°16 Autobus ed al gap di aree da destinare ad attrezzature di interesse comune e parcheggi evidenziato nelle Norme di attuazione all' :*Art. 83 Standard Urbanistici*

….. omissis….

Le aree di parcheggio, di verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune che da eventuali altri soggetti sia pubblici che privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio, le tariffe da praticare per i parcheggi, gli impianti sportivi e gli altri servizi ;la realizzazione e/o la sistemazione di percorsi pedonali e di aree per la sosta.

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.

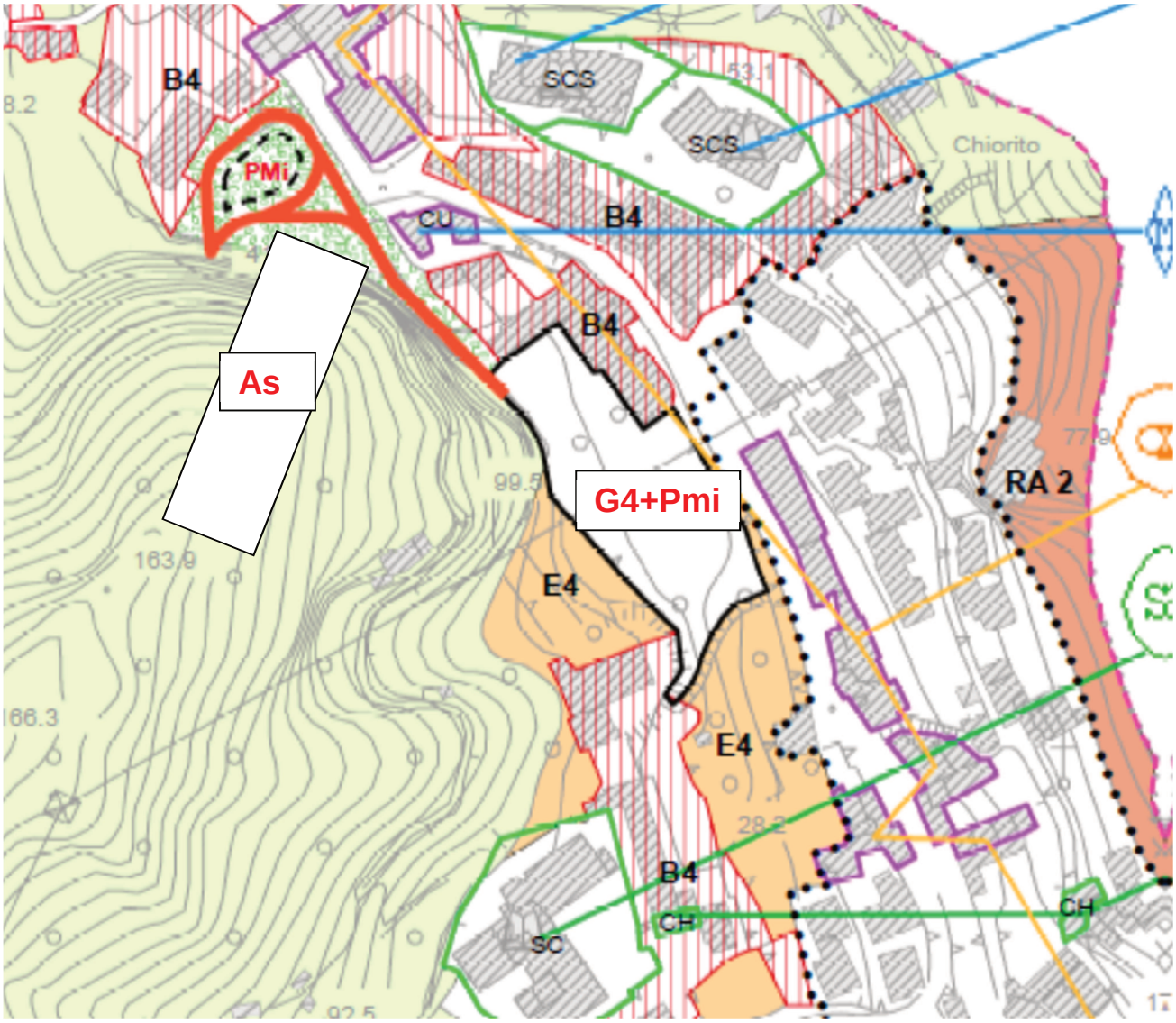
In tutte le aree e su tutti gli immobili a destinazione di standard il piano si attua per intervento diretto.

Venga sostituita in prima ipotesi dalla precedente previsione del PRG ossia come SottoZona G4 + "Pmi":

SOTTOZONA G4: VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI PARCHEGGIO MULTIPIANO INTERRATO - STANDARD URBANISTICI.

Sono le aree occupate da (o destinate alla realizzazione di) giardini o parchi di quartiere o impianti sportivi pubblici(standard urbanistici) Parcheggi Multipiano Interrati a rotazione e pertinenziali. Nelle aree destinate allo sport è consentita la costruzione di impianti sportivi scoperti, nel rispetto di un rapporto massimo fra superficie impermeabilizzata e superficie totale di 1/2. E' comunque ammessa la realizzazione di blocchi di servizio con docce, spogliatoi, servizi igienici e di ristoro ad un solo piano entro il limite di: U.T.=0,05mq/mq;H.M.=4,0ml.

E' consentita la realizzazione e la gestione di impianti sportivi pubblici da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano I'uso sociale degli stessi impianti anche attraverso una diversificazione articolata delle tariffe per orari e tra residenti e forestieri. E' ammessa la realizzazione in ciascuna delle attrezzature diverse da quelle di cui al comma successivo, di impianti smontabili per la ristorazione di superficie utile non superiore complessivamente a mq 100 e di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, di superficie attrezzata non superiore complessivamente a 200 mq, nonchè la realizzazione di strutture completamente interrate-destinate a palestra o ad altre attività sportive o a parcheggi interrati muniti di rampa di accesso al servizio dei soli utenti, la cui gestione può essere concessa – mediante apposita convenzione a soggetti privati. Nelle sottozone "G4+ Pmi" indicate nelle tav. 29 "Programmatico 2000"e interamente ricadenti nella zona 2 del P.U.T., nonchè quelle in tutto o in parte comprese in zone 1b del P.U.T., gli interventi non debbono comportare modificazioni all'andamento attuale del suolo diverse da quelle indispensabili per I'accessibilità pedonale all'area ne installazione di edifici o manufatti ancorchè smontabili. Nella sottozona G4 è prevista la realizzazione di una piazzetta con sistemazioni a verde e arredi urbani con la possibilità di installazione di uno o due chioschi smontabili per attività commerciali al minuto.



MOTIVAZIONE DELL'OSSERVAZIONE

La palese illogicità del mancato sfruttamento di tale area, al fine di adeguamento del gap in termini di standard urbanistici del centro storico di Amalfi, e di demandare la soluzione di tale gap ad un futuro ed irrealizzabile reperimento di superfici alternative che non esistono come palesemente ammesso all'art.83.

Le osservazioni puntuali pertanto riguardano:

appezzamento di terreno in Amalfi (SA), Località Chiarito avente una superficie complessiva di mq 2.769, confinante con proprietà Tagliatela (o a.c.), con proprietà Falcone (o a.c.) e con proprietà Bottone (o a.c.) ed è censito al Catasto Terreni del comune al foglio 7 censito al **NUOVO CATASTO TERRENI**

PARTICELLA	QUALITA'	MQ	DEST. URB.	CAT. RISCHIO
687	Incolt. prod.	139	A4	R4 – P4
688	Agrumeto	15	G4	P2
689	Agrumeto	455	G4	R4 – P2
691	Agrumeto	2160	G4	R1 - R2 - R4 - rischio colate

Amalfi 30 / 05 / 2018

ILTECNICO

Arch. John Amendola