

ARRIVO

Alla c.a.
del Dott. Daniele Milano
Sindaco del Comune di Amalfi

dell'Arch. Giuseppe Caso
Responsabile del Procedimento
dell'Ufficio Urbanistica e Demanio
Comune di Amalfi
Largo Francesco Amodio
84011 - Amalfi

Oggetto: Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Amalfi adottato con delibera di Giunta n°70 del 18.05.2018, pubblicato sul B.U.R.C. Campania n°37 del 28 Maggio 2018, ai sensi dell'art.24 della Legge Regionale 22 Dicembre 2004, n.16.

Il sottoscritto dott. Antonio Vuolo nato a Salerno il 23.09.1976 e residente in Amalfi alla via salita d'Ancora n. 11, nella qualità di libero cittadino formula le seguenti osservazioni al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Amalfi adottato con delibera di Giunta n°70 del 18.05.2018, pubblicato sul B.U.R.C. Campania n°37 del 28 Maggio 2018, ai sensi dell'art.24 della Legge Regionale 22 Dicembre 2004, n.16.

Errori cartografici:

- 1) Errata indicazione quale zona "1a - Tutela dell'ambiente naturale di 1° grado" dell'area in corrispondenza del Vallone del Bivio per Pogerola: tale zona risulta infatti essere perimetrata dal Put come zona "1b - Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado". Pertanto la corrispondente zona agricola E individuata dal Puc è da perimetrare come zona E1b anziché E1a;
- 2) Mancata rappresentazione sugli elaborati cartografici del Puc del cimitero alla frazione Pogerola;
- 3) Fascia di rispetto stradale lungo la SS.163 che non tiene conto della perimetrazione del centro abitato (elaborato URB-A 8)
- 4) Errata rappresentazione delle funzioni; diversi edifici sono stati individuati come sedi di specifiche funzioni, non riscontrabili nella realtà (ad esempio: guardia di finanza ed altri uffici pubblici nel quartiere S. Giuseppe, aree ed impianti per lo sport in località Porto non pertinenti e conformi all'effettivo uso dell'immobile, ecc.);

Norme tecniche di attuazione:

- 1) Art. 30: si chiede di aggiungere la manutenzione straordinaria da attuarsi con intervento diretto a tutti gli edifici ricadenti nella zona A2 siano essi precedenti o successivi al 1955. Sembra infatti contrastante la previsione della manutenzione straordinaria per i soli edifici definiti come "storici e tradizionali" (art. 6), e quindi precedenti al 1955 qualunque sia la zona in cui gli stessi sono inseriti (art. 57) escludendola invece per le altre tipologie di edifici (successivi al 1955) nella zona A2;
- 2) Art. 31: per l'edilizia esistente realizzata successivamente al 1955 è necessario inserire, tra gli interventi ammissibili, oltre la manutenzione ordinaria anche la manutenzione straordinaria entrambe ammesse per effetto dell'integrazione alle norme del Put introdotta dalla sentenza della Corte costituzionale n. 529/1995;
- 3) Art. 35 e art. 50: Con riferimento alla prevista possibilità di realizzare rampe di collegamento tra i terrazzamenti nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV della Lr 35/87, si osserva la necessità di modificare il previsto limite di larghezza di m 1,80 con m 2,40, non rinvenendosi nella norma del Put nessuna limitazione in tal senso e ritenendo la larghezza di m 1,80 limitante per l'accesso ai terrazzamenti;

- 4) Art. 35 ed altri (art. 36 – 37 – 38 – 48 – 49 - 53 - 54): con riferimento alla prevista possibilità di realizzare volumi tecnici sul lato opposto alla facciata principale, si chiede di prevedere che gli stessi possano essere invece realizzati su tutte le facciate del fabbricato con esclusione della sola facciata principale;
- 5) Art. 36 ed art. 53: con riferimento alla prevista possibilità di realizzare ampliamenti volumetrici con destinazione abitativa e alla prescritta necessità che gli stessi siano realizzati sul lato posteriore rispetto al mare *"Tali ampliamenti non possono essere realizzati mediante sopraelevazione e devono estendersi sul lato posteriore rispetto al mare"*, si chiede di prescrivere il solo divieto di sopraelevazione consentendo la realizzazione dei suddetti ampliamenti su tutti i lati del fabbricato. La valutazione paesaggistica dell'intervento a farsi potrà, con particolare riferimento alle condizioni al contorno e al contesto nel quale l'intervento si inserisce, prescrivere ulteriori limitazioni. E' necessario inoltre che siano esplicitamente indicati nelle Nta le distanze dai confini di tali volumi aggiuntivi fuori sagoma, nonché dalle strade, dagli edifici, l'altezza massima e ogni altro utile parametro edilizio e urbanistico ad essi riferito;
- 6) Art. 50: con riferimento al recupero dei ruderi e dei volumi in disuso, fermo restando quanto richiesto al punto 10 del presente elenco, si chiede di esplicitare le destinazioni d'uso tra quelle elencate all'art. 79, compatibili con le diverse zone agricole individuate;
- 7) Art. 52: con riferimento alle zone E1b del Puc e alle relative quattro sottozone E1b/a E1b/b E1b/c e E1b/d, normativamente disciplinate in maniera differenziata conformemente al Put, si riscontra la mancata rappresentazione grafica delle stesse, non consentendo pertanto una univoca loro identificazione. Inoltre nello stesso articolo si precisano esclusivamente gli interventi ammessi sugli edifici esistenti a tutto il 1955, non esplicitando alcuna indicazione per l'edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955;
- 8) Art. 64: atteso che il richiamato art. 95 del Ptcp prescrive *"il rispetto, degli standard ecologici riferiti al rapporto tra superfici permeabili ed impermeabilizzate che non potrà essere 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"* relativamente **agli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica**, si chiede di eliminare tale prescrizione normativa prevista nel caso del Puc di Amalfi per **gli interventi di ristrutturazione edilizia** *"Negli interventi di ristrutturazione edilizia è 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"*;
- 9) Art. 66: con riferimento ai frazionamenti ed in particolare alle condizioni imposte dalla norma tecnica del Puc, si chiede di sostituire il termine alloggio, con il più generico "immobile" e di stralciare la parte in cui la superficie utile netta deve essere non inferiore a mq 100; si ritiene infatti comunque possibile il frazionamento di immobili di dimensioni inferiori con il solo limite che l'unità abitativa sia di almeno 45 mq, riservandosi la possibilità di destinare la parte restante anche ad altre funzioni;
- 10) Art. 74: con riferimento al progetto cardine Direttrice dell'archeologia industriale (Sistema lineare multipolare della cultura, dell'artigianato, dei servizi per il turismo e del tempo libero) ed in particolare al **parziale cambio di destinazione** per uso residenziale e foresterie del volume esistente, si chiede di esplicitare in maniera precisa ed univoca la quantità o anche la percentuale del volume esistente che può essere destinato a tali usi (residenziale e foresteria);
- 11) Art. 82: nel suddetto articolo viene specificato che *"E' consentito il cambio di destinazione tra gli usi ammessi nel rispetto delle categorie e delle modalità di intervento specificate per ciascuna zona omogenea."* Si chiede pertanto di elencare per ciascuna zona individuata dal Puc gli usi consentiti ovvero ammissibili, anche con riferimento a quanto precisato all'art. 5 del Ruc, ossia *"La destinazione d'uso è la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione"*;

- 12) In tutte le zone agricole, prevedere la possibilità di destinare gli edifici esistenti, recuperandoli senza alterarne gli aspetti caratterizzanti la qualità architettonica e costruttiva, ad attività ricettive in case rurali (art. 6 della Lr 17/2001) ovvero ad attrezzature turistico ricettive compatibili con la zona agricola (agriturismo di cui alla Lr 15/2008), così da incentivare il turismo alternativo o complementare e nel contempo valorizzare le risorse culturali e la produzione ed il commercio di prodotti agroalimentari tipici;
- 13) In tutte le zone agricole produttive, per le particolari esigenze connesse alle coltivazioni in essere, anche attestate da apposito PSA (Piano di sviluppo aziendale) sia prevista la possibilità di realizzare annessi agricoli (diversi dai previsti piccoli capanni in legno e/o tettoie rimovibili di superficie coperta non superiore a mq 10) connessi alla conduzione del fondo atteso che comunque sono già previsti:
- in zona E1b/b nuovi volumi, quali la realizzazione di stalle, porcilaie ecc., ma solo per i poderi già dotati di case rurali nella misura del 15% rispetto al volume della casa stessa (resta discriminante non potersi prevedere annessi per poderi liberi nei quali non vi siano case rurali);
 - nelle zone E3 gli ampliamenti volumetrici con destinazione abitativa;
- 14) Si ritiene necessario precisare, con riferimento alle "pertinenze" così come definite all'art. 4 del Ruec, in quali zone del Puc esse sono ammissibili; a tale proposito è opportuno sottolineare la necessità di disciplinare quanto sopra anche e più significativamente con riferimento alle strutture ricettive esistenti le quali, anche al fine di garantire un più elevato livello di qualità, sempre più manifestano la necessità di adeguare gli spazi esterni con attrezzature complementari alla attività principale;
- 15) Per le strutture turistico ricettive esistenti (alberghi) di cui agli artt. 47-48 e 49, si chiede di perimetrare le stesse anche in considerazione delle aree esterne pertinenziali alle attività de quo, funzionalmente collegate alla attività principale;
- 16) Inserire nella disciplina urbanistica la possibilità della "monetizzazione";
- 17) Specificare più dettagliatamente nell'art. 73 - Incentivazione urbanistica e compensazione, quali interventi possono godere di incentivazione e/o compensazione e in che termini;
- 18) Sostituire alla dizione "consolidamento statico", quella corrispondente tra quelle definite all'art. 3 del Dpr 380/2001 e ss.mm.ii.;
- 19) Si ritiene incompatibile con la norma del Put nonché con l'effettiva morfologia dei luoghi il previsto parcheggio nei pressi del cimitero di Vettica; tale previsione, con la conseguente imposizione del vincolo preordinato all'esproprio, va quindi rivista;
- 20) Alla luce della ormai prossima definitiva progettazione del primo tratto della bretella, e della possibilità non remota che la previsione dell'autostazione dei bus non sia più compatibile con il tracciato di progetto, si ritiene dover inserire una specifica precisazione circa il fatto che qualora si prospetti tale situazione la zona destinata ad Autostazione As diventi oggetto di apposita variante che ne determini una nuova destinazione di zona, in conformità alle zone contermini.
- 21) Con riferimento alle aree di emergenza di cui all'approvato Piano di Emergenza Comunale, è necessario la specificazione della destinazione delle stesse nel Puc; la destinazione d'uso di queste aree, definita all'atto dell'approvazione del Piano di Protezione Civile, dovrà essere recepita nella strumentazione urbanistica comunale come destinazione vincolata (cfr. Linee Guida per la redazione dei Piani di Emergenza comunale - anno 2013).

Richiami normativi:

I seguenti riferimenti normativi richiamati negli artt. delle Nta indicati devono essere opportunamente corretti:

- art. 54 ed altri con riferimento agli impianti serricoli: Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento di attuazione delle norme per la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole n. 8 del 06.12.2013;

- art. 30 ed altri con riferimento alla disciplina in materia di distribuzione commerciale:
Legge regionale 1/2014 che ha tra l'altro abrogato la Lr 1/2000;

Certo di un benevolo accoglimento delle sopra elencate osservazioni si porgono distinti saluti

Amalfi, 26.07.2018

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pierluigi', written in a cursive style.