



12/19

ARRIVO

Urbanistica-Osservazioni al PUC "Consultazione" con riferimento al conseguimento integrato di VAS - IV, di cui all'art. 14 del D.Lvo n. 152/2006

Osservazioni alla Proposta definitiva del PUC della Città di Amalfi, da parte dei gruppi della minoranza consiliare

Le osservazioni alla proposta definitiva del PUC della città di Amalfi, provenienti dalle componenti politiche di minoranza, presenti in Consiglio Comunale, ovviamente, non possono che aver riguardo agli aspetti generali e di insieme del Piano, desunti dagli specifici contenuti progettuali dello stesso.

A pagina 73 della relazione dell'adottata proposta definitiva del PUC, si indica, quale obiettivo primario da realizzare, tra quelli generali e di fondo del piano, il conseguimento della:

**1. Conformità alle norme e prescrizioni dei piani sovraordinati generali e di settore al fine di garantire la salvaguardia dei valori ambientali da considerarsi come bene primario e risorse fondamentali che giustificano la forza attrattiva di Amalfi;**

Eppure è sufficiente la semplice lettura delle previsioni del Piano per avvedersi che i "progetti cardine" cui esso affida la strategia per lo sviluppo del territorio e della comunità locale si pongono in irrimediabile contrasto con le vincolanti prescrizioni sia della L.R. 35/87 (PUT), che del PAI (Piano di assetto idrogeologico). Tant'è che la realizzazione di ognuno di tali progetti è subordinata all'attivazione di articolate procedure di variante puntuale alla pianificazione sovraordinata ed all'attuazione di indefiniti interventi di messa in sicurezza e mitigazione del rischio idrogeologico e del rischio colata.

In particolare tali "progetti cardine" prevedono:

- 1. La riqualificazione del porto e della darsena con la messa in sicurezza e il ridisegno del fronte a mare, compresi i volumi insistenti sulla fascia demaniale (bar, ristoranti, ritrovi e stabilimenti balneari). La riqualificazione comprende il sistema della sosta e i servizi per la nautica da diporto.*
- 2. Il recupero della direttrice delle antiche cartiere e degli altri episodi di archeologia industriale lungo un percorso unitario, collegato con la sentieristica storica, per la realizzazione di un sistema di siti da destinare ad attività di richiamo (convegnistica, musei ed esposizioni, biblioteche, centri di documentazione, tempo libero, servizi informativi e agenzie per il turismo culturale ed escursionistico, artigianato tipico compatibile e servizi) .... La parziale destinazione residenziale dei volumi nel rispetto del fabbisogno complessivo di alloggi, da realizzare con ricorso alle moderne metodologie del restauro, può costituire una forma di compensazione per incentivare i proprietari o gli aventi titolo alla conversione d'uso per le finalità culturali indicate.*
- 3. La ristrutturazione dell'ex ospedale di Pogerola per la sua trasformazione in polo polifunzionale per attività sociali, assistenziali e del benessere, sportive, culturali (convegnistica, auditorium, esposizioni), del tempo libero e del divertimento, di iniziativa pubblico/privata.*
- 4. Il sistema di trasporto meccanizzato Pogerola - capoluogo per il collegamento diretto della principale frazione con l'asse di valore storico-ambientale delle Cartiere e quindi col centro urbano. Le caratteristiche tecniche di tale percorso andranno stabilite mediante uno studio di fattibilità che tenga conto sia della fisiografia (orografia e idrogeologia della fascia di suolo*

*interessata) che dell'impatto ambientale e visivo. Sono ipotizzabili diverse possibilità: un percorso di scale mobili; un tracciato su rotaie – peraltro già progettato dal Comune -; una funivia.*

**5. L'asse in galleria Cieco – Chiarito col nodo a nord, comprendente alla testata nord un parcheggio interrato e l'autostazione pullman per i servizi di linea e/o per i pullman turistici.**

**6. Programma di edilizia sociale (L.R. n. 13/2008 e DGR Campania n. 572/2010), consistente nel recupero dell'edilizia fatiscente o inutilizzata di proprietà pubblica o privata.**

Come anticipato, però, tutti questi “progetti cardine” si pongono in contrasto con le prescrizioni del PUT e collidono altresì con le limitazioni imposte dal PAI, senza che nel contempo si appresti una valutazione, sia pure di massima, in ordine alla possibilità di superamento di tali impedimenti.

Una incongruenza accentuata dalla genericità ed indeterminatezza di tali previsioni progettuali che omettono del tutto di considerare le reali possibilità di attuazione degli interventi previsti.

Nello specifico:

- Riguardo alla **“riqualificazione del porto e della darsena”**, obiettivo ovviamente condivisibile, nulla, però, si accenna rispetto alle linee guida che ne dovrebbero orientare il conseguimento, nulla si chiarisce in materia di sosta con specifico riferimento al parcheggio ora ubicato sul piazzale dei protontini e in piazza Flavio Gioia, nulla si riferisce in merito alla riorganizzazione dei servizi per la nautica di diporto, ed in particolare circa l'adeguamento del numero dei posti barca, o almeno dei criteri a cui rifarsi per determinarlo, dei servizi che si intendono realizzare, tant'è che, in generale, vaga ed indeterminata resta la strategia che si intende attuare in materia di mobilità via mare.

- Riguardo al **“recupero della direttrice delle antiche cartiere e degli altri episodi di archeologia industriale lungo un percorso unitario”**, intento altrettanto condivisibile, non si può non osservare che estremamente incerte appaiono, però, le destinazioni compatibili e del tutto inappropriate le modalità di conseguimento.

Nel caso, così come sembra, si intendano realizzare anche dei servizi (*servizi informativi e agenzie per il turismo culturale ed escursionistico*), oltre a precisarne la natura pubblica o privata, sarebbe, innanzitutto da indicare la modalità formale di conseguimento di tale destinazione, che in altri casi si reputa preclusa (v. nta). Impraticabile, inoltre, è la forma di incentivazione con la quale si intende conseguire un tale obiettivo programmatico. Indurre i proprietari a favorire la auspicata destinazione, ad essi riconoscendo, a titolo di “compensazione”, quote di edilizia residenziale appare, a dir poco fantasioso, se non altro.

Nel caso di specie il conseguimento di una, sia pure parziale, destinazione abitativa dei detti contenitori è, e per una infinità ragioni, preclusa e, per altro, qualora fosse possibile, opportunamente, dovrebbe avere natura pubblica ed essere realizzata a favore degli aventi diritto.

- Riguardo alla **“ristrutturazione dell'ex ospedale di Pogerola”**, sono da riproporre le stesse precedenti osservazioni, ad eccezione di quelle riferite alla “compensazione”,

- Riguardo al **“sistema di trasporto meccanizzato Pogerola – capoluogo”**, sembra doversi innanzitutto evidenziare che con esso si propone di realizzare una soluzione diversa e contrastante con quella indicata nel PUT. La previsione regionale si ricollega ad una logica differente che

presuppone e trova giustificazione nella previsione del mutamento del ruolo urbano da riferire alla zona Chiarito, anche questo smentito dalle specifiche previsioni che il PUC riserva a tale zona.

La previsione di tale sistema di trasporto, proposto dal PUC, appare, inoltre, alquanto generica, ed in particolare manca di indicare, sia pure in termini essenziali, le modalità intese ad assicurarne la tutt'altro che probabile e scontata compatibilità paesaggistica, ambientale ed urbanistica.

A supporto dell'attuabilità di una tale previsione manca, inoltre, una previsione, sia pure di massima, di quelli che potranno essere, oltre ai costi di costruzione, quelli di gestione di un tale vettore meccanico che ne giustifichino, sotto il profilo economico e funzionale la realizzazione.

- Riguardo all'**“asse in galleria Cieco – Chiarito, comprendente alla testata nord un parcheggio interrato e l'autostazione pullman per i servizi di linea e/o per i pullman turistici”**, va innanzitutto evidenziato che tale progetto ribalta la logica del by-pass alla SS 163 contenuta nel PUT. Sebbene si dichiari di non voler rinunciare all'idea strategica del By-pass, di fatto l'attuazione di tale progetto precluderebbe la realizzazione del secondo stralcio (Valle dei Mulini – Castiglione di Ravello) dell'intera variante ss. 163, con aggravamento dei problemi della viabilità.

Ed invero la realizzazione di tale opera consentirebbe la pedonalizzazione solo dell'asse viario interno verticale (nord-sud): Piazza Duomo – Piazza Spirito Santo ) aggravando ulteriormente il traffico sull'asse viario orizzontale (Est – Ovest: tratto ss. 163 lungomare) in particolare nel punto di inserzione dei due assi viari (Piazza Flavio Gioia – Rotatoria). Né tale opera può essere considerata il primo stralcio dell'intera variante alla ss. 163 (circumvallazione Santa Caterina – Castiglione di Ravello) in quanto l'uscita prevista, non in località Chiarito, ma in prossimità dell'ex Mattatoio, dove tra l'altro è previsto un parcheggio interrato e l'autostazione pulmann, non consentirebbe la realizzazione del secondo stralcio (Valle dei Mulini – Castiglione di Ravello) dell'intera variante ss. 163, unica opera prevista dal PUT.

Va, poi, altresì considerato, che la realizzazione, sulla testata nord del tracciato, in un ambito di altissimo valore paesaggistico ed ambientale, di un'autostazione pullman, per i servizi di linea e/o per i pullman turistici, porterebbe all'immediato aggravio del sistema della mobilità e della sosta ed all'incomprensibile e gravemente deleterio risultato di condurre nel cuore di Amalfi quel traffico veicolare, la cui eliminazione dovrebbe rappresentare il principale obiettivo strategico dell'intervento.

- Riguardo al **“Programma di edilizia sociale (L.R. n. 13/2008 e DGR Campania n. 572/2010), consistente nel recupero dell'edilizia fatiscente o inutilizzata di proprietà pubblica o privata**, può solo dirsi che tale previsione si risolve in una mera enunciazione.

Oltre che per la loro non immediata attuabilità e per la loro assoluta genericità, tali progetti cardine non sembrano rappresentare una coerente ed organica risposta alle problematiche di fondo della città, in parte pur rilevate.

In diversi passaggi dei documenti di pianificazione si evidenzia che Amalfi **“... nonostante il già notevole sviluppo del turismo, può e deve aspirare a più alti livelli di domanda, soprattutto del turismo di qualità, a condizione che si attrezzi per un'offerta adeguata”**.

Ma fatta eccezione per le progettazioni riguardanti le cartiere della valle dei Mulini e l'Ospedale di Pogerola, null'altro si rinviene nel Piano che possa ritenersi orientato in tal senso.

Ma soprattutto viene tralasciata ogni valutazione in ordine al turismo extralberghiero, sia in termini di analisi che di orientamento, nonostante che il pur apprezzabile sviluppo di tale esperienza oltre a

produrre evidenti vantaggi, ha, altresì, ingenerato problemi altrettanto gravi, in mancanza di ogni forma di governo del fenomeno.

Nelle pieghe del piano sembra prendersi atto di questa nuova forma di attività economica, in continua espansione, senza, per altro, pervenire ad una certa, puntuale e documentata ricognizione della stessa, essenziale per poter pervenire ad una sua seria ed efficace regolamentazione, capace di assicurarne tutti i vantaggi, in termini di conservazione del territorio e di riequilibrio socio-economico della comunità locale, ma nel contempo capace anche di impedire che essa conduca ad un insostenibile depauperamento del mercato locativo ordinario, dalle conseguenze disastrose.

Una regolamentazione che certamente non può essere rappresentata dal semplice divieto di mutamento di destinazione d'uso, per altro, prima affermato e poi, relativamente ad altri settori, smentito, in quanto, in ogni caso, incapace di impedire quegli utilizzi che lasciano inalterata la destinazione urbanistica degli immobili.

Né un argine agli effetti indotti da questa nuova forma di turismo può essere rappresentato dal prospettato *recupero dell'edilizia fatiscente o inutilizzata di proprietà pubblica o privata*, per quanto in seguito si preciserà nel merito.

Riguardo agli specifici settori si intende osservare quanto segue:

A. **Nelle previsioni del Puc non sembrano rinvenirsi aree dedicate ad accogliere l'artigianato di manutenzione** al fine di consentire la delocalizzazioni dai centri urbani delle attività rumorose o insalubri (meccanici, carrozzieri, fabbri, falegnami, marmisti, ecc.). In Relazione vengono richiamati dei PIP *terziari e commerciali* (peraltro attività riconducibili a quei servizi saturi di cui all'art.10 del L.R.35/87) in Vettica e Tovere, che, però, non sembrano riportati nelle tavole di Piano;

B. **L'Anagrafe edilizia aggiornata al 2013** dagli uffici comunali attesta che sul totale di 11.580 stanze, 1.997 sono malsane o fatiscenti.

A tal riguardo va innanzitutto evidenziato che tali vani non sembrano specificamente individuati e classificati, né sembrano indicati i parametri in base ai quali il rilievo e la classificazione sono stati operati, né ancora sembra riportato il numero dei soggetti che li occupano.

Comunque, muovendo da tale dato si individua in 666 il numero di nuovi vani da edificare, pari ad un terzo di quelli irrecuperabili, in conformità a quanto previsto dal PUT, e, quindi, considerato che l'alloggio medio è costituito da 3,5 stanze, si prevede la realizzazione di **190 nuovi alloggi**.

Una previsione questa, che, nonostante sia impropriamente giustificata con il richiamo a diverse esigenze (incentivazione recupero cartiere, cooperativa Pogerola, ampliamento/nuova costruzione in zone omogenee ricadenti in z.t. 3 del PUT, recupero abitativo sottotetti (?), ecc.), non è, poi, assistita da alcun criterio che consenta di definire i soggetti che se ne potranno avvalere.

In effetti, però, è la stessa legge che definisce in modo vincolante tale criterio, prevedendo l'art. 12 del PUT, solo parzialmente richiamato nel Piano, che i Comuni, obbligatoriamente, per l'attuazione dei Piani regolatori generali relativamente agli interventi residenziali, sono tenuti “*... per il fabbisogno relativo alla riduzione dell'indice di affollamento ed alla sostituzione dei vani malsani o fatiscenti di cui al precedente articolo 9 lett. b) e c)*” ad assicurarne all'edilizia pubblica “*il 100%....., riservandone l'attribuzione ai soli abitanti delle abitazioni malsane da sostituire e delle abitazioni sovraffollate.*”

- c. **In materia di terziario, ivi inclusi i servizi per il turismo**, l'interpretazione è rigorosissima, senza neanche soffermarsi sulla contemporanea definizione di terziario: il calcolo delle superfici esistenti e le previsioni di cui all'art.10 della L.R.35/87 fanno concludere circa: *l'impossibilità di destinare a funzioni terziarie ulteriori immobili non utilizzati e/o di modificare la destinazione d'uso dei locali adibiti ad abitazione.*

A prescindere dal contrasto di una tale affermazione con altre concrete previsioni progettuali riportate nel piano, in ogni caso appare opportuno che si pervenga a precisare se tale divieto di mutamento di destinazione d'uso riguardi anche i depositi, gli opifici, i laboratori, i servizi pubblici, ecc., ed ancora se attenga a tutto il settore terziario o si riferisca esclusivamente ai servizi e alle attrezzature per il turismo e per la ricettività, come in realtà sembrerebbe evincersi dalla lettura delle NTA.

Si evidenzia l'opportunità di tali precisazioni, anche in considerazione di quanto previsto dall'art.23-ter e, contestualmente, dalle vigenti previsioni della L.R.19/01.

Così come si reputa opportuno che vengano rese esplicitazioni dirette in ordine alla possibilità o meno di variazione tra le diverse tipologie di terziario, che non incidono sul parametro ex art.10 L.R.35/87.

- d. **Per quanto concerne il soddisfacimento degli standards progressivi:**

Non si comprende il perché venga rimessa alla Pianificazione Attuativa il compito di reperire le aree occorrenti per attrezzature di interesse comune (8.078, 50 mq) e parcheggi pubblici (7.05,00 mq)

Né si comprende a quale pianificazione attuativa si faccia riferimento, soprattutto perché non sembra si abbia riguardo al soddisfacimento di standards indotti dalle trasformazioni.

Né si chiarisce, ancora, le modalità di imposizione dell'eventuale vincolo preordinato all'esproprio.

- Perplessità induce anche l'ubicazione delle aree di verde attrezzato: *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).*
- Il rinvio al co.2, dell'art.126, delle Nta del Ptcp, per la parte in cui prevede la possibilità per i privati di realizzare quote di standards pubblici in regime convenzionato sembra essere poco pertinente ed in ogni caso non risolutivo di esso.

#### **Osservazioni alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA)**

1. Art.10. Appare poco appropriata la scelta di introdurre in NTA le definizioni proprie del RUEC, proposte dal Regolamento Tipo recentemente approvato in Conferenza Stato Regioni e recepito dalla Regione Campania, che peraltro prevalgono su contrastanti previsioni vigenti. Pertanto, si suggerisce di stralciare tali previsioni.
2. Art.14 In materia di impianti per la distribuzione di carburanti la normativa è totalmente cambiata (Rif. Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 8) rispetto a quella richiamata, gli impianti

sono realizzabili in tutte le zone di Piano, tranne nei centri storici e nelle limitatissime ulteriori aree individuabili sulla base di esigenze speciali (ad es. vincolo di inedificabilità). Con il superamento delle limitazioni previste dalla precedente legislazione appare più che opportuno che scelte, così delicate, non vengano rimesse ad un Piano di settore, ma sia direttamente il PUC ad operarle.

L'art.39, riferito alle medesime tematiche, pur richiamando norme superate è sostanzialmente corretto, ma non tiene conto delle previsioni vigenti in materia di volumetrie di servizio realizzabili e potrebbe essere oggetto di contenzioso. Si chiede, pertanto, di adeguare l'articolo alle previsioni normative e regolamentari vigenti.

3. Art.15 Singolarmente contraddittorio appare predisporre un Piano conforme al PUT e poi prevedere che: *Nei casi di contrasto tra le prescrizioni contenute nei successivi artt. 17 - 27 e la L.R. n. 35/87 (Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana) e ss.mm.ii., prevale quest'ultima.*
4. Gli artt. 17-27 sono alquanto generici, vaghi, tanto da non risultare agevole comprendere i limiti che segnano la distinzione tra la parte descrittiva e di indirizzo e quella normativa in senso stretto.  
Con riferimento alla tav. 006 non si coglie l'utilità di un'ulteriore zonizzazione, per altro non univocamente definita. Tanto da risultare utile specificare la distinzione tra aree agricole periurbane e gli aggregati edilizi prevalentemente residenziali in zona agricola.  
Si chiede, inoltre, la definizione di una disciplina integrata del territorio conforme alle previsioni del Put e coerente con quelle del Ptcp (a cui gli artt. in trattazione evidentemente si riferiscono, ancorché in modo generico e non contestualizzato) e del Ptr.
5. Art.30 e succ. La norma riguardante i centri storici e le aree immediatamente ad essi adiacenti è sproporzionatamente limitativa degli interventi assentibili.  
Innanzitutto non è chiara la ragione e l'utilità del ricorso ai Piani di Recupero, considerato quello che può essere il loro contenuto.

La previsione degli interventi eseguibili in assenza di Pua porta ad una restrizione di quelli attualmente ammissibili, sicché a seguito dell'approvazione del PUC e sino all'approvazione dei PUA, alcune categorie di opere, oggi eseguibili, risulteranno precluse, tanto che il PUC porterà ad un'incomprensibile riduzione degli interventi eseguibili.

Segnata da intime contraddizioni la norma che disciplina la variazione di destinazione d'uso. Con essa sembra assumersi che il solo settore turistico ricettivo sia da ritenersi saturo a norma dell'art.10 della L.R.35/87, rendendo opportuno precisare l'incidenza che eventualmente si ritiene derivarne riguardo al turismo extralberghiero. Come si è anticipato tali rilievi inducono alle considerazioni in precedenza svolte riguardo alle problematiche del Turismo.

La variazione ad uso residenziale legittima, poi, tutte le obiezioni già sollevate sotto la precedente lettera B.

Alla stregua di tali considerazioni si chiede la ridefinizione – riscrittura di tutte le norme strutturali riguardanti i centri storici.

6. Art.33 e succ. Nelle zone B sature la redazione dei PUA appare del tutto inutile e superflua. Altrettanto è da osservare riguardo alla variazione di destinazione d'uso nel centro storico

Appare opportuno chiarire l'ammissibilità della realizzazione dei volumi tecnici *in conformità al DPR 380/01*, nonché delle pertinenze.

Anche in tal caso, per le esposte ragioni, si chiede la ridefinizione – riscrittura di tutte le norme strutturali riguardanti le zone B ature.

- 7. Art. 36 – Zona B3 – Tessuti saturi recenti compresi nella ZT 3 del PUT. Manutenzione e riqualificazione con integrazione di attrezzature e servizi. In tale zona oltre i volumi tecnici (?) di cui al punto precedente è ammessa, per intervento diretto, *la realizzazione di ampliamenti volumetrici con destinazione abitativa. Tali ampliamenti non possono essere realizzati mediante sopraelevazione e devono estendersi sul lato posteriore rispetto al mare. Le nuove unità abitative eventualmente realizzabili mediante detto ampliamento, da limitarsi ad una superficie unitaria utile lorda non superiore a mq 75, rientrano nel fabbisogno complessivo di alloggi sopra indicato.*

E' da precisare se la previsione ha riguardo all'ampliamento oppure alla realizzazione di nuove unità abitative.

Anche in tal caso si ripropone ovviamente quanto considerato con riferimento all'anagrafe edilizia rispetto alla previsione dei nuovi n. 190 alloggi, per legge da destinarsi in conformità alla riportata previsione normativa dell'art. 12 del PUT .

Alla luce delle osservazioni proposte si chiede la ridefinizione – riscrittura di tutte le norme strutturali riguardanti le zone B3.

- 8. Art.37 riferito al PEEP di Pogerola. Oltre ai soliti volumi tecnici (?), alla variazione di destinazione d'uso nell'ambito di tutti gli usi ammessi (manca solo il turistico ma ci sono tutti gli altri servizi terziari – che pure sono considerati saturi) è ammessa anche (caso più unico che raro) *la ristrutturazione edilizia (impropriamente comprendente anche la realizzazione di garage e impianti tecnologici interrati)*

Con cautela ci si accosta alla questione della Cooperativa esistente allo stato di rustico, rinviando il tutto a una non meglio specificata procedura di Accordo di Programma.

Si chiede di esplicitare con chiarezza quanto si intende fare al riguardo, per evitare gravi e pregiudizievoli illusioni, quand'anche non volute.

- 9. Art. 42 – Zona F3 – Complesso polifunzionale per l'assistenza socio-sanitaria, il benessere, sport, tempo libero, divertimento, convegni, esposizioni, foresteria.

E' una norma che non norma e non consente neppure di comprendere cosa ed in che modo si intenda realizzarlo.

Si chiede, pertanto, la ridefinizione della previsione.

- 10. Art. 43 – Zona F1b – Area portuale. Vien richiamata la normativa del PUT sebbene in tale ambito si preveda la realizzazione di uno dei progetti cardine in dichiarata variante al PUT.

- 11. Art.47, 48 e 49 e cartografia di Piano. La normativa per le destinazioni alberghiere è molto insoddisfacente ed appare inadeguata a consentire il conseguimento dell'obiettivo della qualificazione dei servizi turistici. Al riguardo appare opportuno pervenire ad una significativa precisazione: i titoli degli articoli parlano di "Alberghi esistenti" ricadenti nelle diverse z.t. del PUT, senza che si chiarisca se tale "zonizzazione" abbia riguardo esclusivamente agli alberghi o

anche alle altre e differenti forme di ricettività turistica (strutture all'area aperta – villaggi e campeggi – extralberghiero, ricettività rurale).

Altrettanto è da precisarsi anche in ambito urbano.

Inoltre sembra utile stabilire, in merito, le modalità di configurazione del vincolo di destinazione definito dalla LR 16/2000 (che giova ricordare comprende alberghiero e extralberghiero gestito in forma imprenditoriale).

Alla luce delle osservazioni proposte si chiede la ridefinizione – riscrittura di tutte le norme pertinenti e la elaborazione dei necessari chiarimenti nelle tavole di Piano.

- 12. Art. 53 – Zona E3 – Agricola compresa nella ZT 3 del PUT. Si ribadiscono tutte le perplessità già evidenziate con riferimento a previsioni analoghe a quella prevista per la zona in esame:

*Ai fini del conseguimento di una quota del complessivo fabbisogno residenziale di 190 alloggi, è ammessa, in conformità alla seconda sub-alinea della quarta alinea del terzo comma dell'art. 17 della L.R. n.35/87, la realizzazione di ampliamenti volumetrici con destinazione abitativa. Tali ampliamenti, ciascuno per un'unità abitativa di superficie utile lorda non superiore a mq 75, non possono essere realizzati mediante sopraelevazione e devono estendersi sul lato posteriore rispetto al mare.*

Alla luce delle osservazioni proposte, anche con riferimento alle zone B3, si chiede la ridefinizione – riscrittura di tutte le norme strutturali riguardanti le zone E3.

Art. 54 – Zona E4 – Agricola compresa nella ZT 4 del PUT. Si ammette la realizzazione di serre, mentre si esclude l'adeguamento residenziale di cui al punto precedente.

Alla luce delle osservazioni proposte, anche con riferimento alle zone B3, si chiede la ridefinizione – riscrittura di tutte le norme strutturali riguardanti le zone E4.

- 13. Art.56: la ristrutturazione urbanistica non è ammessa dal PUT. Si chiede di stralciare tale previsione.

- 14. Art. 57 – Interventi ammessi nelle zone A e sugli edifici e gli elementi storici e tradizionali. La previsione è generica ed inattuabile in mancanza della schedatura degli edifici storici e tradizionali.

- 15. Art. 65 – Sottotetti. Prevedendosi che anche tali interventi concorrano nel fabbisogno decennale dei sempre famosi 190 alloggi, benchè, inattuabile è profondamente iniqua. Si chiede di stralciare l'intera previsione.

- 16. Art. 73 – Incentivazione urbanistica e compensazione. Le previsioni di seguito riportate sono improprie, per le ragioni già in precedenza evidenziate, e per le ulteriori motivazioni di seguito riportate, e pertanto vanno stralciate:

*- gli incrementi volumetrici ammessi nelle Zone omogenee B3 ed E3 in conformità e con le motivazioni di cui alla seconda sub-alinea della quarta alinea del terzo comma dell'art. 17 della L.R. n.35/87 e ss.mm.ii. per la Zona territoriale 3 possono (?) essere anche autorizzati a fronte della cessione di aree da destinare all'uso pubblico ovunque localizzate nel territorio comunale (?) per le destinazioni e con le modalità stabiliti dagli elaborati del piano e dalle presenti norme (?).*

La previsione è talmente generica da risultare priva di contenuto, mancando di precisare l'oggetto e l'ubicazione di quanto andrebbe ceduto, nonché la finalità e le modalità della cessione e gli obiettivi che si intendono perseguire.

- *la parziale destinazione residenziale per alloggi e/o foresterie (?) nell'ambito del "progetto cardine" Direttrice delle antiche cartiere è 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;*

17. Art. 74 – Interventi strutturali: i progetti cardine. Art. 75 – Attuazione degli interventi .... Ci si riporta a tutto quanto già detto sulle diverse progettualità.

18. Art.80-82. In materia di destinazioni d'uso e loro variazioni ci si riporta a quanto già detto in precedenza, ulteriormente evidenziando l'inconferente ed improprio riferimento alla dotazione di 190 alloggi, per legge destinati a compensare la sottrazione dal patrimonio di vani malsani e fatiscenti e da attribuire agli aventi diritto mediante interventi di ERP.

19. Art.83 Standard urbanistici.

Si ribadisce quanto già in precedenza rappresentato sull'argomento:

- Non risulta comprensibile il rinvio alla Pianificazione Attuativa del reperimento delle aree occorrenti per attrezzature di interesse comune (8.078, 50 mq) e parcheggi pubblici (7.05,00 mq). Per altro non appare individuabile la forma di pianificazione attuativa cui si rimanda, non provvedendosi nel caso al soddisfacimento di standards indotti dalle trasformazioni, né si precisano le modalità di imposizione dell'eventuale vincolo preordinato all'esproprio.
- Perplessità induce la ubicazione delle aree di verde attrezzato: *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).*

Per altro è da osservare che, qualora la localizzazione delle aree a standards non sia stata oggetto di preventive, specifiche, previsioni, la norma, di seguito riportata, renderebbe impossibile la loro realizzazione, ed in particolar modo delle aree a verde:

- *La realizzazione degli standard urbanistici individuati nelle tavole grafiche di piano che ricadessero in zone a rischio di frana elevato e molto elevato e/o a rischio di colata e subordinata all'attuazione degli interventi per la mitigazione del rischio in conformità alle prescrizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino regionale di Campania Sud ed Interregionale per il Bacino idrografico del fiume Sele e al "Testo Unico coordinato delle Norme di attuazione dei P.A.I. relativi ai bacini idrografici regionali in destra e in sinistra Sele ed interregionale del Fiume Sele" approvate con delibera del Comitato Istituzionale n. 22 del 2.8.2016.*

Si chiede, pertanto, di stralciare le previsioni di cui sopra.

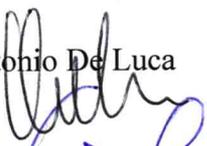
20. Artt. 89 e succ. Racconta degli Atti di Programmazione degli Interventi, ma gli stessi non sono stati ancora proposti e, tuttavia, essi vanno approvati per la prima volta unitamente al PUC.

Infine, considerato che tutti, o la gran parte dei progetti cardine, cui si attribuisce una portata strategica, collidono con le previsioni e le prescrizioni del PUT, cui dovrebbero, invece, conformarsi, viene da ritenere che sarebbe stato molto più conveniente e coerente, impegnarsi nel più gravoso, ma molto più ambizioso e produttivo progetto rivolto a richiedere l'approvazione dell'intero Piano in variante al PUT, come previsto dall'art. 1, co.80, LR 16/2014, per il quale: " .... *Fino all'approvazione del piano paesaggistico regionale previsto dal decreto legislativo 42/2004, se i PUC adottati sono conformi agli strumenti urbanistici sovra comunali approvati dalla Regione e comportano deroghe al PUT, gli stessi PUC sono approvati con delibera del Consiglio regionale.* ".

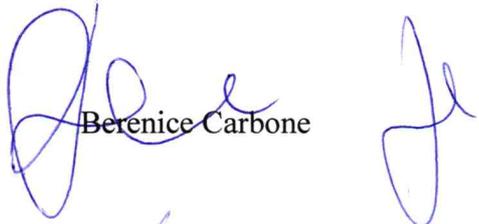
Certamente il conseguimento di un tale obiettivo avrebbe richiesto uno sforzo progettuale di grandissimo impegno, capace di farsi carico dell'analisi delle criticità di un territorio che travalica i confini cittadini, e si estende all'intera costiera, e di risposte complesse, tali da comprendere ed orientare il futuro.

Ma questo è il compito della vera politica e chi si propone al governo della città di Amalfi non può sottrarsi ad esso.

Amalfi 27 Luglio 2018.

Antonio De Luca  


Giovanni Torre  


  
Berenice Carbone

Pasquale Buonocore  
