

**Al RESPONSABILE del 5° SETTORE
POLITICHE del TERRITORIO
del comune di**

Orta di Atella
(*Provincia di Caserta*)

**OGGETTO : “ OSSERVAZIONI al P.U.C.
del comune di Orta di Atella “**

***Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con verbale di
Deliberazione della Commissione Straordinaria - con i poteri di
Giunta Comunale- n. 94 del 06/11/2021 e pubblicato sul Bollettino
Ufficiale della Regione Campania n. 109 del 22/11/2021.***

***– Appezamento di terreno di proprietà della sig.ra FIORILLO
ANTONIETTA sito in tenimento di Orta di Atella e censito nel
N.C.T. al foglio 8 p.lla 5546 per are 17 e centiare 76.***

NOTE di OSSERVAZIONI

***LA SOTTOSCRITTA SIG.RA FIORILLO ANTONIETTA nata a Orta di Atella il
20/11/1962 con domicilio fiscale in Orta di Atella via A. Toscanini n. 14 avente codice fiscale FRL
NNT 62S60G130C***

DICHIARA

- **Di essere proprietaria di un appezzamento di terreno sito in tenimento di Orta di Atella alla via San Nicola s.n.c. e censito nel N.C.T. al foglio 8 al mappale 5546 esteso are 17,76 circa mercè atto di compravendita a rogito notaio LUCA FABOZZI del 20/12/2017 di cui al Rep. nn. 6445/5184 e registrato ad Aversa il 23/12/2017 n. 7046 serie 1T ;**

- Che il lotto di terreno di proprietà della deducente censito nel N.C.T. al foglio 8 p.lla n. 5546 per are 17.76 circa ed OGGETTO della presente OSSERVAZIONE in riferimento agli STRUMENTI URBANISTICI PREVIGENTI sul territorio del comune di ORTA DI ATELLA aveva la sottoindicata destinazione :

1. Nella Variante al P.R.G. adottata con Del. di C.C. n. 12 del 28/02/2000 ed approvata con D.P.A.P. n. 33 del 04/05/2001 ricade in

ZONA D3 : Insediamenti Produttivi commerciale e direzionale dall'art. 28 della N. di A. con i seguenti parametri di intervento

UMI	= mq	8.000,00
It	= mc/mq =	===
If	= mc/mq =	===
Lm	= mq	1.000,00
Rc	= mq/mq=	0,50
H	= ml	10,00
N.P.	= n.	3
Dc	=	H/2 (minimo ml 5,00)
Df	=	H (minimo ml 10,00)

Modalità di attuazione : Piano P.di L. . di iniziativa privata oppure Intervento edilizio diretto nei casi in cui ricorrono le circostanze di cui al 5° comma dell'articolo 31 della L. n. 1150/42 e s.m.i.

2. Nel P.U.C. approvato con D.G.C. n. 4 in data 05/07/2014 e successivamente annullato con verbale di deliberazione della Commissione Straordinaria n. 15 del 14/07/2020 ricade in

ZONA "Cb" : Residenziale di espansione normata dall'art. 27 della N. di A. con i seguenti parametri di intervento

If	= mc/mq =	1,15
Lm	= mq	400,00
Rc	= mq/mq=	0,33
H	= ml	11,00
N.P.	= n.	3
Dc	=	H/2 (minimo ml 5,00)
Df	=	H (minimo ml 10,00)

Modalità di attuazione : Piano P.U.A. di iniziativa PUBBLICA e/o privata

- Detto plesso fondiario, unitamente ad altre porzioni di terreno (per un'area complessivamente estesa per circa mq 20.000,00) è stato ricompreso in un comparto classificato nel previgente P.R.G. (dal 1999 al 2014) parte in zona “ C1 : RESIDENZIALE di nuova espansione “ e parte in zona “ D3: *INSEDIAMENTI PRODUTTIVI di tipo commerciale e direzionale* ” ed è stato oggetto di presentazione di ISTANZA di P.U.A. in data 04/06/2012 prot. n. 9163 . Con propria nota del 01/07/2013 prot. n. 1467 l' UTC comunica il diniego dell'autorizzazione richiesta per sopravvenuta adozione del P.U.C. che ha modificato la zona Omogenea oggetto di PUA ;
- L'appezzamento di terreno di che trattasi , unitamente ad altre porzioni di terreno (per un'area complessivamente estesa per circa mq 7.000,00) è stato ricompreso in un comparto classificato nel previgente P.U.C. (dal 05/07/2014 al 14/07/ 2020 data della delibera n. 15 di annullamento del PUC) in zona “ CB : RESIDENZIALE di espansione “ed è stato oggetto di presentazione di ISTANZA di P.U.A. in data 09/05/2018 prot. n. 10641 ;
- Detto appezzamento di terreno , inoltre , nella delibera di C.C. di approvazione della perimetrazione urbana n. 23/2006 ricadono “ ALL'INTERNO del PERIMETRO del CENTRO ABITATO “.
- L'area della ricorrente , a tutt'oggi, è gravato di un tributo comunale (I.M.U.) relativo al valore determinate per i terreni edificabili ai fini residenziali.
- Con la delibera giuntale indicata in oggetto, *Codesto Comune* ha adottato il progetto di nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) , redatto ai sensi della L.R. n. 16/04 e s.m.i. e in conformità alle prescrizioni del PTCP della Provincia di Caserta classificando il terreno dei ricorrenti in zona “ G2 “ - in parola : “ *AREE AGRICOLE URBANE di preminente VALORE ECOSISTEMA* “ normata dall'art. 74 della N. di A. allegata al medesimo P.U.C. ed é destinate alla conservazione e al potenziamento del patrimonio naturale ed ecologico esistente all'interno del tessuto urbano ed alla utilizzazione sociale di tale patrimonio. LE TRASFORMAZIONI FISICHE CONSENTITE SONO ESCLUSIVAMENTE FINALIZZATE AL CONSEGUIMENTO DELLA FRUIZIONE PUBBLICA (aree di sosta per ristoro , aree di esposizioni temporanee ecc. ccc.).
- Con la medesima delibera l' ente comunale sottopone la pianificazione all'inoltro di osservazioni e deduzioni da parte dei soggetti in qualsiasi modo interessati;

CONSIDERATO che

Il lotto di terreno oggetto della presente osservazione ha le seguenti caratteristiche ed ubicazioni :

- Esso é UBICATO nella immediata periferia ABITATA del comune di Orta di Atella ed a diretto contatto con l'edificato urbano del piccolo Borgo di Casapozzano in un'area di espansione del comune stesso. Infatti i lotti di terreno confinano con un lato con la pubblica via S. Nicola ed i fabbricati frontisti , da un lato con FABBRICATI ad uso residenziali eretti mercé rilascio di regolari e legittimi titoli autorizzativi (C.E. e/o P. di C.) e dall'altro lato con la pubblica via M. Troisi (che porta direttamente all'asse mediano - s.s. 7 bis - all'uscita SUCCIVO-ORTA – SANT'ARPINO e l'intera area circostante è DOTATA di tutte le opere di URBANIZZAZIONI primarie (Sede viarie , Impianti di Fognatura e di pubblica illuminazione ed allacciamento ai pubblici servizi.) e secondarie (Asilo nido , plessi scolastici, parcheggi ecc.) occorrenti ed imposte dalla legislazione vigente locale, regionale e nazionale.
- Relativamente alle caratteristiche morfologiche e geologiche l'area in oggetto ricade nel comune di Orta di Atella e morfologicamente si inquadra nella fascia di raccordo con la Piana Campana. Essa si presenta con andamento sub-pianeggiante con debole pendenza verso nord. L'originaria morfologia risulta parzialmente modificata da interventi antropici. Da un rilevamento di superficie , nella zona non si rilevano fenomeni FRANOSI e di DISSESTO e non si riscontra la presenza di CAVITA' sia naturali che antropiche. Tali risultati portano a concordare l'inesistenza di condizioni di instabilità per l'area interessata da indagini.
- Per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche del terreno, esso si presenta pianeggiante e libero da contratto locativo. Sono, altresì, assenti servitù (passive e/o attive), diritti, oneri e pesi di qualunque tipo ;

TUTTO CIO' PREMESSO e CONSIDERATO

DEDUCE e fa OSSERVARE quanto segue

Il PUC adottato sottopone le descritte porzioni fondiari di proprietà dei Deducenti a una disciplina urbanistico-edilizia assolutamente irrazionale e illegittima, sotto concorrenti profili.

Difatti, il concetto posto a base della Pianificazione Urbanistica è quello di evitare ulteriore consumo di suolo e privilegiare e rafforzare la produttività in zona agricola MA NEL CONTEMPO disciplina e regola ad USO RESIDENZIALE tutti quegli immobile realizzati nell'ultimo decennio in zona "F" e zona "D" SECONDO DISCUTIBILI MECCANISMI AUTORIZZATIVI (Professor ing. Roberto Gerundo responsabile scientifico : Relazione generale pag. 135) . Infatti nella redazione del nuovo P.U.C. - nel processo di normalizzazione delle unità abitative NON REGOLARI - tutti gli alloggi non regolari SONO STATI conteggiati nel computo del carico abitativo , onde evitare consumo di suolo non necessario.

E' palese che la pianificazione del territorio urbano così effettuata porta all'evidenza di privilegiare e avvantaggiare chi ha edificato mercé DISCUTIBILI MECCANISMI AUTORIZZATIVI (*che il più delle volte sono stati oggetto di indagini sia della magistratura ordinaria che amministrativa e penale*) arrecando - di contro - un enorme danno alle persone rispettose delle leggi e dei regolamenti vigenti che hanno acquistato un lotto di terreno per regalare ai propri figli dei futuri alloggi da destinare ad abitazione principale dei rispettivi nuclei familiari (*che rappresentano all'incirca l'80% della popolazione ortese*). E' evidente, infatti, che il vincolo "ZONA G2" : **AREE AGRICOLE URBANE di preminente VALORE ECOSISTEMA** "normata dall'art. 74 della N. di A. allegata al medesimo P.U.C. - che destina un' ampia area - dalle caratteristiche chiaramente edificabile ed inserita in un contesto di un comparto urbanistico interamente edificato ad uso residenziale dotato di tutte le opere di urbanizzazioni necessarie - ad ospitare esclusivamente opere finalizzate al conseguimento della fruizione pubblica quale aree di sosta per ristoro , aree di esposizioni temporanee ecc. ecc.). **FINISCA** per svuotare in maniere sensibile il contenuto del diritto di proprietà , incidendo sul godimento del bene e diminuendone **DRASTICAMENTE** il valore di mercato e quindi di scambio.

Infine è da sottolineare che la stessa struttura del PUC risulta in contrasto con quanto affermato dal Professor ing. Roberto Gerundo - Responsabile scientifico nella Conferenza Tematica : *Un altro aspetto fondamentale da considerare , in sede di pianificazione , è il fatto che circa l'80% del territorio comunale di Orta di Atella sia rimasto agricolo. Ciò va considerato un grande servizio ecosistemico, senz'altro da tutelare, essendo un punto fondamentale per il rilancio del comune dal punto urbanistico ; si dovrà , quindi, evitare la disseminazione di insediamenti in zona agricola registrata in tante realtà limitrofe, che contravviene al principio di sostenibilità. ED ANCORA : Il prof. Gerundo ha chiarito che nella redazione del PUC si tenderà a confermare le aree residenziali non ancora edificate, al fine di rispettare le aspettative riguardanti quei suoli , ma che allo stesso tempo non sarà previsto ulteriore consumo di suolo.*

Le motivazioni esposte dai tecnici pianificatori per la scelta del vincolo (Relazione generale e Norme tecniche di Attuazione) lasciano , quantomeno perplessi , in quanto le stesse risultano addirittura in contrasto con le proposte e le indicazioni scaturite dalla Conferenza Tematica di supporto tecnico-scientifico.

RITIENE

Che per una più equa e corretta redistribuzione e pianificazione del territorio , anche sotto il profilo dell'eventuale pseudo danno provocato , l' Amministrazione comunale di Orta di Atella deve farsi carico di **MODIFICARE** la destinazioni d'uso previste nel progetto del P.U.C. - adottato con verbale di Deliberazione della Commissione Straordinaria - con i poteri della Giunta Comunale- n. 94 del 06/11/2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 109 del 22/11/2021 - del plesso fondiario oggetto della presente e per i motivi su esposti includere i suoli indicati in premessa nell'ambito del compendio di aree a destinazione residenziale e/o commerciale- direzionale e con attuazione mediante logica di comparto COSI come risultano classificate sia nel P.R.G. previgente che nel vecchio PUC annullato.

Orta di Atella li 12/01/22

Si allega :

1. ***Istanza P.U.A. del 04/06/2012 prot. n. 9163***
2. ***Istanza P.U.A. del 09/05/2018 prot. n. 10641***
3. ***Stralcio mappa catastale***
4. ***Stralcio PRG previgente***
5. ***Art. 28 N. di A. allegata al PRG***
6. ***Stralcio vecchio PUC annullato***
7. ***Art.27 N. di A. allegata al vecchio PUC***
8. ***Stralcio nuovo PUC***
9. ***Art. 74 N. di A. del nuovo PUC adottato***
10. ***Documento di identità della richiedente***

La richiedente

Stonello A. Rubato



COMUNE DI ORTA DI ATELLA
Provincia di Caserta
"Comune insignito della Medaglia d'Argento al Merito Civile"
Settore: Politiche del Territorio - Servizio: Urbanistica



Prot. n° 1467 Urb del 01/07/2013

Prot.gen.n° 8518 del 01/07/2013

Pratica edilizia n°06 / 2012 Registro PUA (da citare nella corrispondenza)

→ **Sig. TIZZANO Tommaso**
Legale Rapp. Soc. "C.M. S.a.s. di Tizzano Tommaso & C."

Ditta richiedente
Via Rotondella n°46
81030 SANT'ARPINO (CE)

Sig. SCARANO Giuseppe
Legale Rapp. Società "COSTRUENDO S.r.l."

Ditta richiedente
Via Ten. Alberto Barone n°72
80022 ARZANO (NA)

Sig. CARDILLO Antonio
Ditta richiedente

Via T. De Vivo n°46
81030 ORTA DI ATELLA (CE)

Sig. CARDILLO Giovanni
Legale Rapp. della "V.G. Immobiliare di Giovanni Cardillo"

Ditta richiedente
Via Cavour n°27
81030 ORTA DI ATELLA (CE)

Sig. DELL'AVERSANO Tommaso
Ditta richiedente

Via T. De Vivo n°42
81030 ORTA DI ATELLA (CE)

Sig.ra VARLETTA Anna
Ditta richiedente

Via G. Verdi n°59
81030 ORTA DI ATELLA (CE)

Sig. PISANO Michele
Ditta richiedente

Via A. De Gasperi n°5
81030 ORTA DI ATELLA (CE)

Sig.ra PISANO Salvina Alessandra
Ditta richiedente

Via A. De Gasperi n°5
81030 ORTA DI ATELLA (CE)

Oggetto: Richiesta P.U.A. di iniziativa privata in ZTO "C1 - Via San Nicola", ns. prot.n°9163 del 04/06/2012-.

Prot. gen.

COMUNE DI ORTA DI ATELLA
PROVINCIA DI CASERTA
PER RICEVUTA

Prot. 10647 del 09 MAG 2018

**RICHIESTA DI APPROVAZIONE
DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Domanda di Approvazione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. I-38 del RUEC

Al Responsabile del Settore Politiche del Territorio

Il sottoscritti soggetti proponenti il piano:

(nel caso di soggetti privati proprietari esclusivi)

- 1) FIORILLO ANTONIETTA nata a Orta di Atella (CE) il 20/11/1962, CF: FRLNNT62S60G130C, ivi residente alla via Toscanini n.14;
- 2) DELL'AVERSANO VINCENZO nato a Napoli il 15/02/1984 e residente in Orta di Atella (CE) via Tommaso De Vivo civ. 42 CAP. 81030, C.F. DLLVCN84B15F839Q
- 3) CARDILLO ANTONIO nato a ORTA DI ATELLA (CE) il 14/11/1954 e residente in ORTA DI ATELLA (CE) via TOMMASO DE VIVO civ. 46 CAP 81030
- 4) CARDILLO GIOVANNI nato a Caserta il 17/09/1983, nella qualità di rappresentante legale della società V.G. IMMOBILIARE DI GIOVANNI CARDILLO, con sede in Orta di Atella alla via Cavour n° 27;
P. I.V.A. _____
- 5) DELL'AVERSANO TOMMASO nato a Orta di Atella il 03/10/1953 e residente in Orta di Atella (CE) via Tommaso De Vivo civ. 42 CAP. 81030, C.F. DLLTMS53R03G130O
- 6) SCARANO GIUSEPPE nato a Grumo Nevano il 25/04/1942, nella qualità di rappresentante legale della società COSTRUENDO s.r.l., con sede in Arzano alla via Ten. Alberto Barone n° 72;
P. I.V.A. _____

CHIEDE/CHIEDONO L'APPROVAZIONE

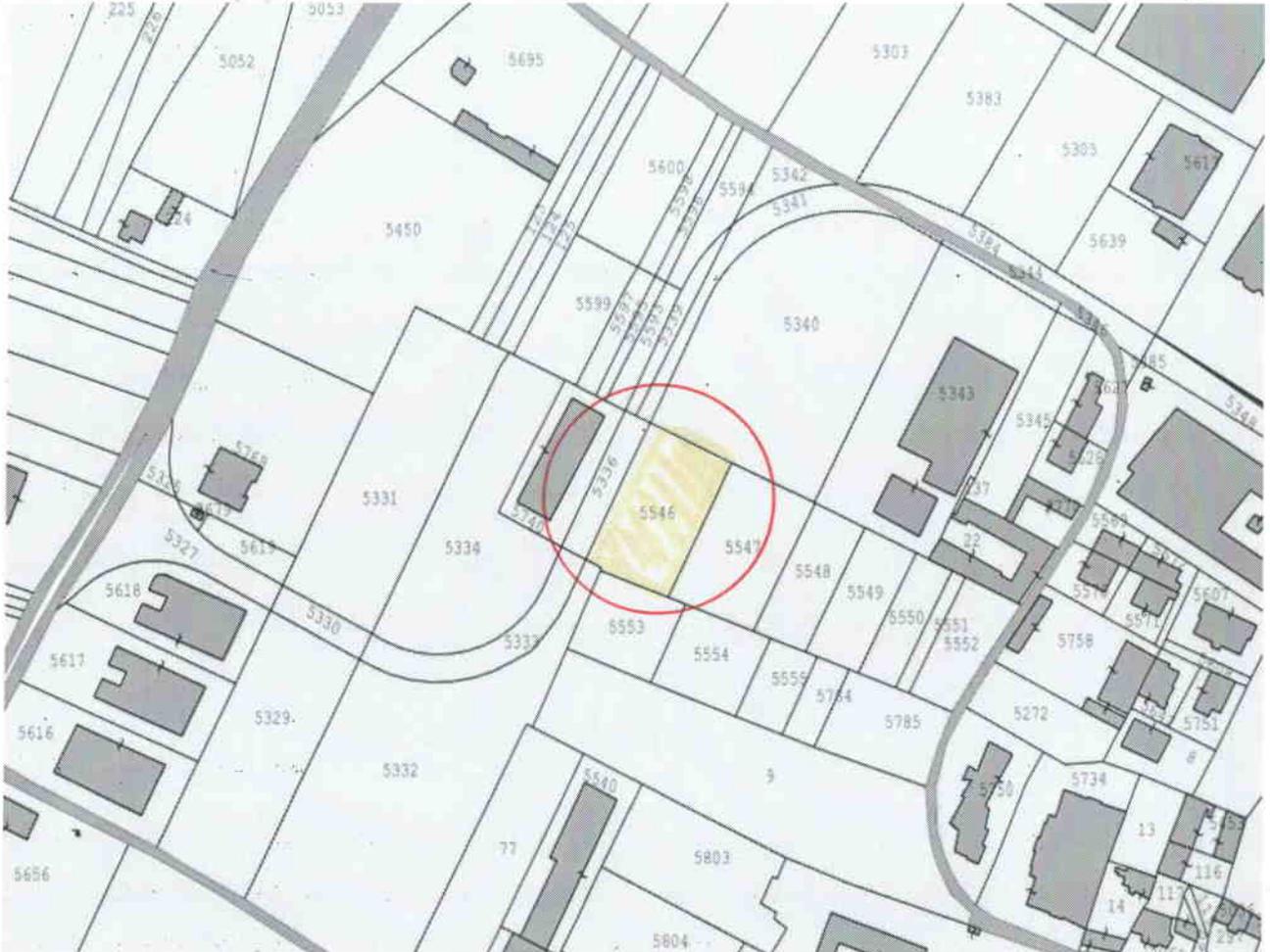
del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato : "PUA-pdL Via San Nicola"
avente valore di :

- Piano Particolareggiato (PP) o Piano di Lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 Agosto 1942, n. 1150 articoli 13 e 28;
- Piano di Recupero (PdR) di cui alla legge 5 Agosto 1978 n. 457;

a tal fine DICHIARA/DICHIARANO

- 1) Di avere titolo alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo in quanto:
-ad iniziativa privata unanime (proprietario dell'intero lotto)

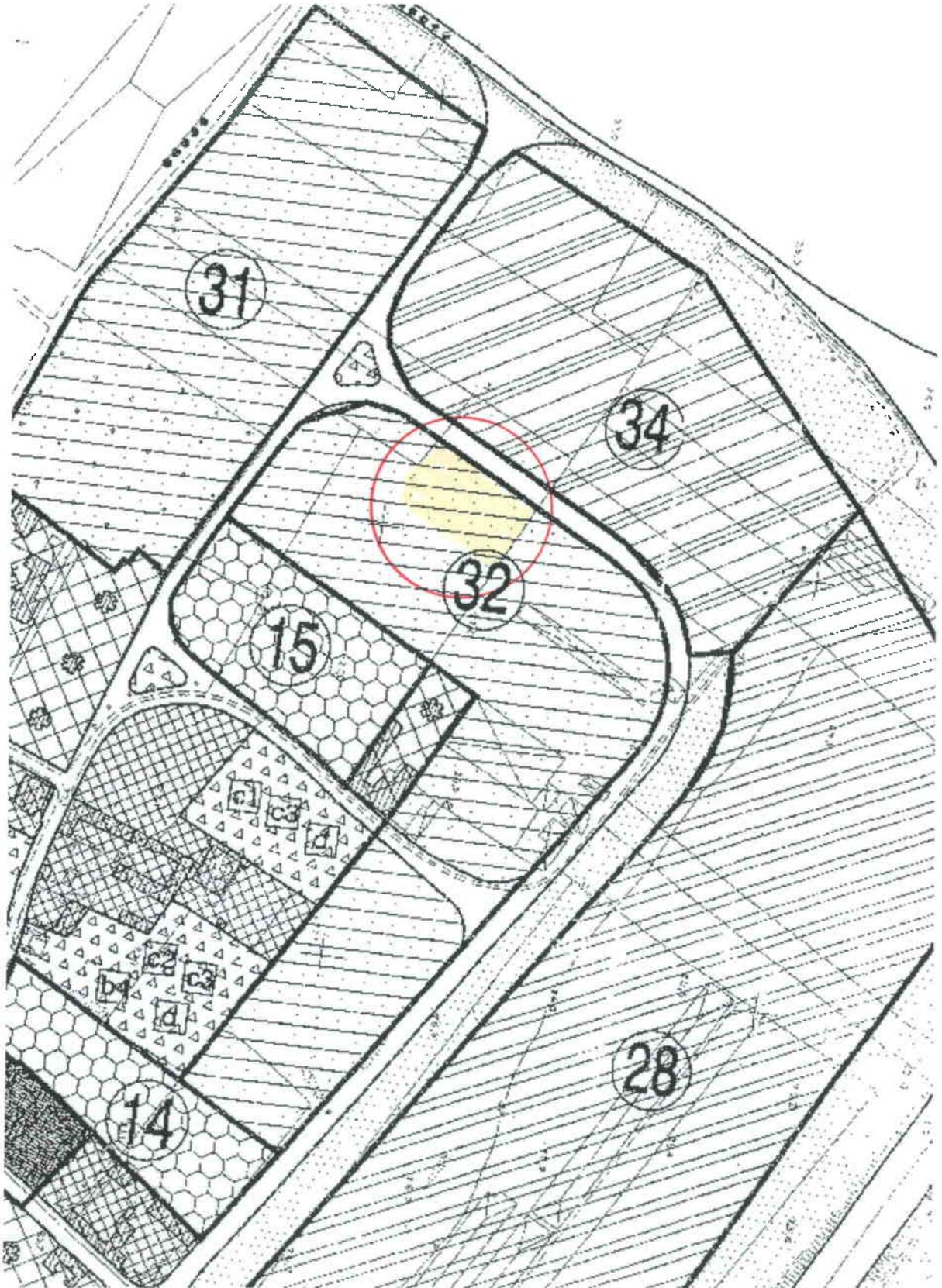
STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



FOGLIO 8 PARTICELLA 5546

STRALCIO PRG

Comune di Orta di Atella prot. 0001648 del 21-01-2022 arrivo



ART. 28 - ZONA "D 3"
(Insediamenti Produttivi di tipo Commerciale e Direzionale e Servizi)

Comprende aree localizzate nell'ambito del tessuto urbano di nuova espansione e destinate all'insediamento di attività commerciali al dettaglio e terziarie in genere (direzionali e servizi).

• **Parametri d'intervento :**

U m i	= mq.	8000
I t	= mc./mq.	*****
I f	= mc./mq.	*****
L m	= mq.	1000
R c	= mq./mq.	0,50
H	= ml.	10,00
N p	= n°	3
D c	= ml.	H/2 (minimo ml.5,00)
D f	= ml.	H (minimo ml.10,00)

Destinazioni d'uso :

Sono consentite esclusivamente le attività produttive commerciali al dettaglio e terziarie in genere, (direzionali e servizi), come definite dall'art.2 della L.R. 26/75.
Per ogni azienda installata è consentita la realizzazione, anche in fabbricati autonomi ma comunque entro il limite di un quinto del volume complessivo, di spazi destinati a servizi, uffici amministrativi e commerciali; è consentita, inoltre, la realizzazione di un alloggio di custodia o di servizio, con volume non superiore a 400 mc.

• **Attrezzature pubbliche :**

Nel rispetto del Titolo II-punto 1.6 della L.R.14/82 e del punto 2) dell'art. 5 del D.M. 1444 il Piano attuativo dovrà prevedere, oltre alle sedi viarie, 80 mq di spazio per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

• **Modalità d'attuazione:**

Piano P.I.P., di iniziativa comunale, o PdL, di iniziativa privata, esteso a tutta l'area secondo la delimitazione riportata nella Tav. 11 del NUOVO P.R.G.; oppure Concessione Edilizia diretta nel caso di intervento unitario, relativo anche ad un sub-ambito, purchè autonomamente definibile, e nel rispetto delle condizioni di cui al 5°c. dell'art.31 della L.1150/42 e successive integrazioni e modifiche.

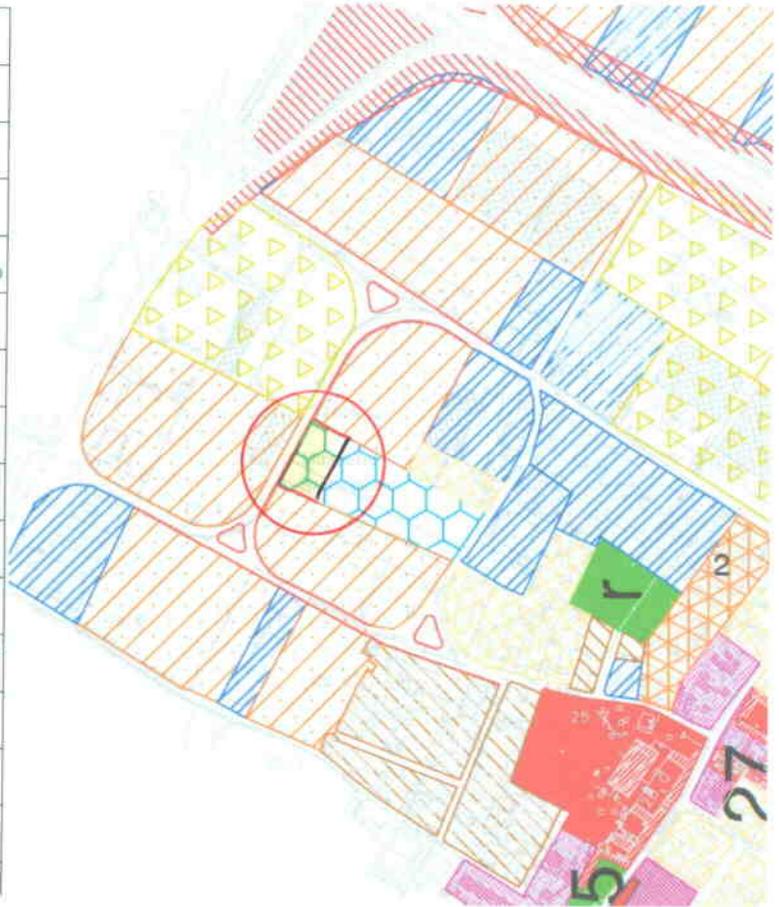
• **Prescrizioni attuative:**

Previa autorizzazione della Amministrazione Comunale è consentito l'accorpamento di più lotti contigui nell'ambito dello stesso Piano attuativo.
Oltre agli spazi per attrezzature pubbliche, nell'ambito di ogni lotto, dovranno essere previsti spazi per parcheggio interno nella misura di almeno 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (art. 18 L. 765/67); inoltre lungo i confini di norma dovranno essere previste fasce attrezzate a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto.
Nelle more del rilascio delle concessioni edilizie, in attuazione dei P.I.P., è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

STRALCIO PUC _ DELIBERA G.C. N. 4 05/07/2014

Comune di Orta di Atella prot. 0001648 del 21-01-2022 arrivo

LEGENDA	
	EDIFICI VINCOLATI
	A CENTRO STORICO
	B ₁ CENTRO URBANO ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA SATURA
	B CENTRO URBANO ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
	B ₂ ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA DI RECUPERO URBANO
	C ₁ ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A VERIFICA DELL'ESISTENTE
	C ₂ ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
	C ₃ ZONA MISTA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE
	D ₁ INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO MANIFATTURIERO A CARATTERE ARTIGIANALE E/O INDUSTRIALE
	D ₂ INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO COMMERCIALE-DIREZIONALE-TURISTICO
	D ₃ INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CON PROBABILE RISCHIO RILEVANTE (DIRETTIVA SEVESO III)
	E AGRICOLA
	F ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE COLLETTIVO
	SRA SORGENTE DI RISCHIO AMBIENTALE
	VPR VERDE PRIVATO DI RISPETTO



Art.26**Zona "Ca – residenziale di espansione a verifica dell'esistente"**

1. Le **ZTO "Ca"** del **PUC** comprendono tutto il tessuto urbano già classificato nel **PRG** come "**C2**", che attualmente risulta in buona parte edificato per interventi di tipo diretto (invocando le circostanze di cui al 5° comma dell'art. 31 della L. 1150/42, oggi comma 2 art. 1 del **TU Edilizia**), senza mai aver ricevuto (contrariamente alle indicazioni del **PRG**) una pianificazione attuativa.

2. Nelle **ZTO "Ca"** potrà procedersi ad interventi tesi alla trasformazione urbana soltanto attraverso la definizione di un **PUA "postumo"**, di cui al precedente articolo 8, lettera *f*), esteso ad ogni comparto in cui la **ZTO** è divisa, ovvero ad ambiti di "**Sm**" non minore di 6.000mq.

I parametri utili al proporzionamento e verifica del **PUA "postumo"** sono:

Indice di fabbricabilità territoriale per residenze	ITr	=	0,90 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	IF	=	1,40 mc/mq
Superficie minima di intervento (il minore dei due valori)	Sm	=	intero comparto 6.000 mq.
Rapporto di copertura	RC	=	0,33 mq/mq
Lotto minimo	Lm	=	500 mq
Altezza max degli edifici	H _{max}	=	11,00 ml
Numero dei piani	NP	=	n°3
Distanza minima tra gli edifici in arretrato	De	=	H _{max} – min. 10,00 mt.
Distanza minima dai confini per edifici in arretrato	Dc	=	H _{max} /2- min. 5,00 mt.

3. Fermo restando l'applicazione delle sanzioni obbligate dalla legge primaria, nonché le attività di controllo obbligatorie per legge di repressione dell'abusivismo edilizio ex art. 27 e segg. **TU Edilizia**, prima delle verifiche di legittimità sugli immobili, successivamente all'approvazione dei **PUA "postumi"**, sugli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi indicati al precedente articolo 8, lettera *e.2.*).

4. Anche nelle more dell'attuazione della trasformazione urbana, non è consentito l'uso del suolo ai fini agricoli.

Art.27**Zona "Cb – residenziale di espansione"**

1. La **ZTO "Cb"** del **PUC** comprende le aree non ancora interessate da fenomeni di edificazione, ma posizionate sul territorio, in maniera tale da costituire la naturale futura zona di espansione residenziale del paese.

2. Nella **ZTO** sono praticabili interventi muniti di titolo abilitativo diretto – permesso di costruire o equipollenti – solo sugli edifici esistenti e limitatamente alle indicazioni del precedente articolo 8, lettera *e.1.*).

3. In essa potrà procedersi ad interventi tesi alla trasformazione urbana soltanto attraverso la definizione di un **PUA** con carattere di Piano di Lottizzazione ovvero di Piano Particolareggiato Esecutivo, di cui al precedente articolo 8, lettera *b*), esteso ad ogni comparto in cui la **ZTO** è divisa, ovvero ad ambiti di "**Sm**" non minore di 3.000mq.

I parametri utili al proporzionamento del **PUA** sono:

Indice di fabbricabilità territoriale	IT	=	1,05 mc/mq
Indice di fabbricabilità territoriale per residenze	ITr	=	0,90 mc/mq
Indice di fabbricabilità territoriale non residenziale e/o per uso e/o interesse pubblico	ITp	=	0,15 mc/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria	IF	= definito dal PUA
Superficie minima di intervento (il minore dei due valori)	Sm	= intero comparto = 3.000 mq.
Rapporto di copertura	RC	= definito dal PUA
Lotto minimo	Lm	= definito dal PUA
Altezza max degli edifici	H _{max}	= 11,00 m
Numero dei piani	NP	= n°3
Distanza minima tra gli edifici in arretrato	De	= H _{max} - min. 10,00 mt.
Distanza minima dai confini per edifici in arretrato	Dc	= H _{max} /2 - min. 5,00 mt.

Lo strumento attuativo potrà essere proposto ad iniziativa di privati, ovvero potrà essere predisposto dalla Pubblica Amministrazione.

4. Per comparti edificatori residuali, di superficie non superiore a 2.000mq, è consentita la edificazione diretta, senza la procedura dei PUA, fermo restando l'obbligo di cedere le superfici necessarie per gli standard urbanistici, o in alternativa procedere alla loro monetizzazione.

5. Nelle more dell'attuazione della trasformazione urbana, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

Art. 28

Zona "Cc - mista di riqualificazione urbanistica ed ambientale"

1. Le ZTO "Cc" sono il "Milieu urbanistico" di Orta di Atella, l'Ambito Urbano in cui sono presenti edificazioni di vario tipo e specie, in genere incompatibili con le destinazioni d'uso precedentemente previste dal PRG e/o con le sue Norme di Attuazione, ovvero non sono presenti idonee Opere di Urbanizzazione Primaria.

In linea di massima, comprendono buona parte del tessuto urbano già destinato nel PRG ad impianti produttivi (quindi, precedentemente classificato come "D1"- "D2"- "D3"- "D4"- "D5"), a zone di standard e di servizi pubblici (quindi, precedentemente classificato come "F" e "S"); vi sono anche episodi costruttivi nella zona "E", nelle fasce di rispetto stradale (che il PRG considerava alla stregua di ZTO), all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.

Le ZTO "Cc" risultano fortemente connotate da edifici eseguiti in base a PdC oggi (quasi tutti) annullati per una o più delle concause seguenti (le più frequenti):

- mancata preventiva esistenza di PUA,
- difformità essenziali di destinazione d'uso (quella attualmente più presente è la "civile abitazione"),
- modifica in eccesso dei parametri urbanistici rispetto a quelli del PRG (maggior numero di piani, maggiore altezza, minore distanza tra edifici, ecc.),
- assoluta incompatibilità dell'edificio con le previsioni di zona (quelli realizzati con titoli abilitativi edilizi del tutto fantasiosi in ZTO "F" ed "S"),
- esecuzione di interventi di tipo diretto (invocando le circostanze di cui al 5° comma dell'art. 31 della L. 1150/42²⁴), in parti del territorio comunale del tutto prive di urbanizzazioni.

2. Per gli immobili abusivi o affetti da difformità essenziali o con permessi annullati si continuerà a procedere con le sanzioni previste dalla legge, sempre che non siano ritenute dal Settore competente applicabili le ipotesi di cui agli artt. 36 e 38 TU Edilizia, fissate dalla legge primaria, e laddove richieste dagli interessati nei tempi previsti dalle norme.

3. Sulle aree libere, per attuare la riqualificazione urbanistica ed ambientale della ZTO "Cc", per realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti e per

²⁴ Oggi comma 2 art.12 TU Edilizia

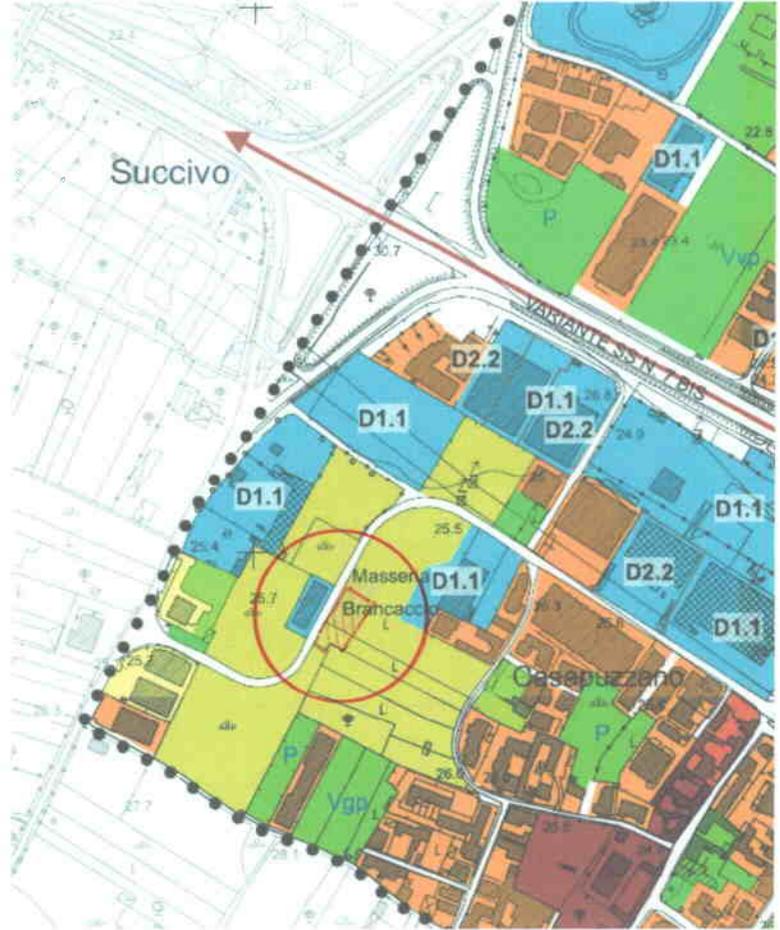
STRALCIO PUC _ DELIBERA C.S. N. 94 DEL 06/11/2021

- Zona A1 - edilizia tradizionale e di pregio
 - Zona A2 - tessuto di antico impianto
 - Zona B1 - urbanizzazione recente saturata
 - Zona B2 - urbanizzazione recente incompiuta
 - Zona D - aree a prevalenza produttiva
- D1 - aree produttive esistenti e di progetto
 D1.1 - esistenti
 D1.2 - di progetto
- D2 - aree produttive dismesse o incompiute
 D2.1 - all'interno del centro abitato
 D2.2 - al di fuori del centro abitato
- D3 - area turistico ricettiva da ripristinare

- Zona E1 - aree agricole di interesse strategico
- Zona E2 - aree agricole di preminente valore paesaggistico
- Zona F - attrezzature di interesse generale

- F1 - istruzione superiore
- F2 - impianto di depurazione

- Dotazioni territoriali
 - Verde**
 - verde di arredo urbano
 - verde per il gioco e lo sport
 - Istruzione di base
 - Parcheggi
 - Interesse comune e/o tecnologico
 - Attrezzature religiose
- DI PROGETTO**
- Vvp
 - Vgp
 - Sp
 - Pp



Art. 74 - Zto G2 aree agricole urbane di preminente valore ecosistemico

1. Tale Zto è destinata alla conservazione e al potenziamento del patrimonio naturale ed ecologico esistente all'interno del tessuto urbano ed alla utilizzazione sociale di tale patrimonio.
2. Concerne parti del territorio connotate, nell'insieme, dall'utilizzazione prevalente a scopi colturali.
3. Le trasformazioni fisiche consentite sono esclusivamente finalizzate al conseguimento della fruizione pubblica quali:
 - a) aree di sosta per il ristoro, dotate di arredi mobili;
 - d) aree per esposizioni temporanee e manifestazioni connesse alla promozione agricola, eventualmente attrezzate con sistemi mobili.Tali trasformazioni dovranno avvenire nel rispetto di $R_p = 0,9$.
4. È consentita la realizzazione di sentieri, guadi e attraversamenti esistenti atti a consentire l'accesso e la visita alla zona.
5. Sono consentite inoltre: la sistemazione e l'attrezzaggio delle superfici, la realizzazione di elementi di arredo quali staccionate, panchine, tavoli per pic-nic sempre che realizzati in legno.
6. Sono, altresì, consentiti gli interventi che promuovano il recupero dei corsi d'acqua, dei canali e delle cenosi ripariali e acquatiche, attraverso anche l'aumento della fascia di vegetazione lungo il corso d'acqua, con la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone per una profondità di almeno 10 metri.
7. Nelle Zto G2 non è consentita la costruzione di serre intese quali strutture idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture protette, di cui alla Lr 8/1995 e smi.
8. Nelle aree appartenenti a tali Zto, che siano limitrofe ad aree per l'istruzione di base e dell'obbligo esistenti, laddove espressamente prevista la realizzazione di attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo di progetto, come riportato con apposita simbologia nell'elaborato grafico "E02 Piano operativo (ambiti urbani)" si applica quanto disposto al comma 8 dell'Art. 75 delle presenti Nta.
9. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano esclusivamente per motivate esigenze degli istituti scolastici presenti nelle aree limitrofe, in quanto non realizzabili nelle

aree per l'istruzione di base e dell'obbligo già esistenti, diversamente vale quanto precisato nei restanti commi del presente articolo.

10. In tali Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruc.

Art. 75- Dotazioni territoriali

1. Le dotazioni territoriali rappresentano la dotazione minima inderogabile di standard urbanistici, ovvero gli spazi e le attrezzature di uso pubblico necessari per le diverse Zto, secondo quanto previsto dal Puc e in osservanza della normativa nazionale e regionale vigente.
2. Il Puc individua gli standard urbanistici e li classifica secondo la loro specifica destinazione, come stabilito dal Dim 1444/1968 e dalla Lr 9/1990.
3. Gli standard urbanistici, esistenti e di progetto, all'interno del Puc sono relativi a:
 - a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo (Dim 1444/1968);
 - b) verde attrezzato per il gioco e lo sport (Dim 1444/1968);
 - c) parcheggi (Dim 1444/1968);
 - d) attrezzature di interesse comune (Dim 1444/1968);
 - e) attrezzature religiose (Lr 9/1990).
4. Gli standard urbanistici residenziali sono previsti nella misura complessiva di 18 mq/abitante (considerando, tra le attrezzature di interesse comune, anche le attrezzature religiose), ripartiti in maniera tale che siano assicurate le quantità minime di seguito riportate:
 - a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo: 4,5 mq/abitante;
 - b) verde attrezzato per il gioco e lo sport: 9 mq/abitante;
 - c) parcheggi: 2,5 mq/abitante;
 - d) attrezzature di interesse comune: 2 mq/abitante;
 - e) attrezzature religiose: 1 mq/abitante.
5. Le attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si articolano in:
 - n-esima area per istruzione esistente (s);