

**Al Sindaco del Comune di Orta di Atella
Dott. Avv. Vincenzo Gaudino**

**Al Responsabile del V settore
Area politiche del territorio**
protocollo.ortadiatella@asmepec.it

Oggetto: Osservazioni al PUC adottato del comune di Orta di Atella

La sottoscritta **arch. Teresa Lamberti**, c.f. LMBTRS87R67B963X, nata a Caserta il 27/10/1987 iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°12246, presa visione di tutti gli elaborati allegati alla deliberazione della Commissione Straordinaria del 6/11/2021 n°94, al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Orta di Atella, presenta le seguenti osservazioni di carattere generale al piano urbanistico comunale in merito a due punti che reputo fondamentali, di seguito riportati:

- **punto 1) la zona urbanistica B1 "urbanizzazione recente satura" art.46 delle NTA e zona B2 "urbanizzazione recente incompiuta" art.47;**
- **punto 2) legittimazione degli immobili.**

1) Dopo una attenta lettura delle Norme Tecniche di Attuazione e del Ruc ho notato che nella zona B1 sono consentiti esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia e che tali interventi non contemplano il completamento delle unità immobiliari. All'interno della zona B1 vi sono tantissimi edifici parzialmente incompleti molti dei quali composti da 2/4 unità immobiliari di cui solo 1/2 unità concluse e le restanti complete dei compagni e tramezzi ma senza rifiniture, impianti ed infissi quindi allo stato di "rustico".

A mio parere, non si può pensare di non consentire il completamento di questi immobili, legittimi o legittimabili, come invece è previsto per le aree individuate come B2, in cui gli edifici possono essere portati a termine come da Permesso rilasciato.

Dal mio punto di vista reputo la distinzione fatta tra la B1 e B2 superflua perché le aree individuate come B2 consistono essenzialmente in elementi puntuali e non "aree" come invece sono definite dalle NTA e che non vi siano sostanziali differenze tra le due zone tali da portare ad una differente classificazione. Credo che le due ZTO possano essere fuse in un unicum così come

le rispettive prescrizioni normative consentendo gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, ristrutturazione ed il completamento delle unità immobiliari esistenti.

Pur riconoscendo che vi è un surplus di unità immobiliari, non possono essere considerate tali quelle sorte su aree non compatibili con la funzione residenziale, area classificate dal Prg pre-vigente come Zone D “impianti produttivi” ed F “attrezzature di interesse collettivo” o addirittura zone agricole, che hanno esaurito tutta la capacità edificatoria in base a discutibili meccanismi autorizzativi e per di più conteggiate nel computo del carico abitativo.

Lasciare incompiuti gli immobili (sottolineo legittimi o legittimabili) presenti sul territorio, non fa che ledere alla qualità estetica e ambientale perché il degrado inizierà ad avanzare e ciò sarà causa dell’abbandono del paese, da parte di chi in passato vi ha investito con l’acquisto di una casa, con conseguenze sulla parte commerciale/produttiva nonché sulle casse comunali.

La possibilità di completamento degli immobili allo stato di “rustico” venne affermata e garantita anche durante la Conferenza di presentazione del PdP tenuta dal prof.ing. Roberto Gerundo tenutasi il 12/10/2021 presso la sala consiliare.

- 2) In riferimento alla legittimazione degli immobili la normativa nazionale permette, attraverso l’art. 36 del D.P.R.380/01, la possibilità di sanare quegli immobili che risultino conformi alla normativa dello strumento urbanistico sia all’epoca del rilascio del Permesso di Costruire sia al momento in cui si fa richiesta della sanatoria. Il Puc adottato sembra impedire tale possibilità non contenendo nel suo apparato normativo nessun indice di riferimento rispetto al quale effettuare l’accertamento di conformità. La possibilità di sanatoria è contenuta nella normativa nazionale e pertanto invalicabile.

E’ assolutamente necessario inserire all’interno delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo PUC degli indici di riferimento, anche volumetrici, che non si discostino eccessivamente da quelli presenti nel Prg pre-vigente, in modo da consentire ai cittadini di sanare le parziali difformità degli immobili. Degli indici eccessivamente restrittivi rispetto a quelli contenuti nel precedente Prg porterebbero molti degli edifici presenti sul territorio a non essere legittimabili se non attraverso leggi nazionali straordinarie quali possono essere i condoni, qualora vengano riproposti.

Tutto ciò premesso si chiede

- **che venga modificato l’art. 46 delle Norme tecniche di Attuazione inserendo la possibilità di completamento delle unità immobiliari presenti nella Zto**

B1"urbanizzazione recente satura" se legittime o legittimabili così come affermato durante la Conferenza di presentazione del PdP tenutasi il 12/10/2021;

- **che siano previsti degli indici edilizi, ripeto per sanare l'esistente e non creare, rispetto ai quali effettuare l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01.**

Si rammenta che permettere il completamento delle unità immobiliari già presenti e la possibilità di legittimare gli immobili parzialmente difformi rispetto al Permesso rilasciato porterebbero notevoli introiti alle casse comunali derivanti dal pagamento del contributo di costruzione e degli oneri in misura doppia e la possibilità di finanziare la manutenzione delle infrastrutture pubbliche, alcune delle quali in stato di abbandono.

Orta di Atella, li 27 dicembre 2021

arch. Teresa Lamberti

