

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

**Al Responsabile del V settore
Area politiche del territorio
p.e.c.: protocollo.ortadiatella@asmepec.it**

**Oggetto: Osservazioni al Puc adottato del Comune di Orta di Atella.
Apezzamento di terreno sito in Via Salvatore Lanzano, Foglio 11 p.IIa 5273 di
proprietà dei sigg.ri Spena Salvatore e Castiello Anna.**

I sottoscritti SPENA SALVATORE (C.F SPNSVT51M14G130Q), nato ad Orta di Atella (CE) il 14/08/1951 ed ivi residente alla Via San Salvatore n. 51 e CASTIELLO ANNA (C.F. CSTNNA57D56D790R), nata a Frattaminore (NA) il 16/04/1957 e residente in Orta di Atella (CE) alla Via San Salvatore n. 51, in qualità di proprietari del fondo sito in Orta di Atella (CE), di seguito meglio specificato, espongono quanto segue.

PREMESSO

- che gli scriventi sono proprietari di un apezzamento di terreno sito in Orta di Atella alla via Salvatore Lanzano e censito catastalmente al F. 11, p.IIa 5273;
- che suddetto suolo era classificato nel previgente PRG come ZTO "C2 - Zona residenziale di nuova espansione estensiva", disciplinato dall'art. 25 delle NTA;
- che il citato immobile, con l'approvazione del Piano Urbanistico Comunale, giusta la Deliberazione di C.C. n. 4 dell'8.7.2014, pubblicata sul BURC n. 63 dell'8.9.2014, era inserito nella ZTO "Ca - Zona residenziale di espansione a verifica dell'esistente";
- che l'art. 26 delle N.T.A. del PUC approvato con la Deliberazione di C.C. n. 4/2014, nella parte disciplinante le zone aventi destinazione "Ca – residenziale di espansione a verifica dell'esistente", prevedeva al comma 5 che "per i lotti liberi, di superficie non superiore a 1.500 mq, che abbiano almeno un lato prospiciente la pubblica strada e che abbiano almeno due lati confinanti con zone territoriali omogenee di altro tipo, è consentita la edificazione diretta, senza la procedura dei PUA, fermo restando l'obbligo di cedere le superfici necessarie gli standard urbanistici (come previsto al precedente articolo 8, lettera f)), o in alternativa procedere alla loro monetizzazione";
- che in applicazione della normativa richiamata, nell'anno 2014, gli scriventi, accertata la sussistenza dei requisiti richiesti ex lege, hanno presentato una domanda di permesso a costruire sul lotto proprietario, a tutt'oggi inesitata;

CONSIDERATO

- che con il Verbale n. 15 del 14.7.2020, la Commissione Straordinaria con i poteri della Giunta Comunale ha annullato, ai sensi dell'art. 21-*nonies*, commi 1 e 2-*bis*, L. 241/1990, le Deliberazioni di C.C. nn. 61 del 21.1.2001, 5 del 21.5.2005 e 4 del 8.7.2014, nonché la Deliberazione di G.C. n. 195 del 14.12.2011, in tal modo privando il territorio comunale di un valido strumento urbanistico vigente;
- che stante l'avvenuto annullamento del previgente PUC, è stata avviata la procedura di adozione del nuovo strumento di pianificazione comunale;
- che con la Deliberazione di C.S. n. 76 del 20.9.2021 è stato approvato il preliminare del nuovo PUC e il rapporto preliminare ambientale;
- che con la Deliberazione di C.S. resa con i poteri della Giunta Comunale n. 94 del 6.11.2021, l'ente locale ha adottato il nuovo PUC;
- che con la Deliberazione di C.S. resa con i poteri del Consiglio Comunale n. 34 del 6.11.2021, la stessa amministrazione ha adottato il nuovo RUEC;
- che l'avviso di adozione dello strumento urbanistico e i relativi allegati è stato pubblicato in B.U.R.C. n. 100 del 22.11.2021 ed è liberamente consultabile sul sito web dell'amministrazione comunale;

RITENUTO

- che dalle risultanze grafiche e dagli elaborati allegati alla deliberazione della Commissione Straordinaria n. 94, del 06.11.2021, il suolo di proprietà degli scriventi ha acquisito una nuova destinazione urbanistica, essendo destinato a Z.T.O. "G1 - Verde di risistemazione fondiaria";
- che l'art. 73 delle N.T.A. per la zona "G1 - Verde di risistemazione fondiaria", espressamente prevede che "1. Tale Zto corrisponde ad aree, non edificate, interne al tessuto urbano, prevalentemente incolte. 2. È ammessa la risistemazione fondiaria, così come definita dall'Art. 139 del Ruec, annettendo superfici esterne e contigue ricadenti nelle Zto A1, A2, B1 e B2, in cui realizzare quanto consentito ai successivi commi 3 e 4 del presente articolo. 3. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr. 19/2001 e del suo regolamento. 4. Compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili, nonché nuclei gioco per bambini, spazi di verde attrezzato, campi da gioco, aree di sosta per gli autoveicoli e superfici per la viabilità interna al lotto, oltre che i manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo delle aree stesse, privi di componente volumetrica";

- che, inoltre, l'art. 139 dell'approvando RUEC, rubricato "*Risistemazione fondiaria*", testualmente prevede che "*Si definisce risistemazione fondiaria un intervento messo in essere da proprietari di uno o più edifici, volto ad anettere al lotto su cui essi insistono, superfici ad esso esterne e contigue, in cui è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali di cui alla Lr 19/2001, aree a verde o altri elementi di arredo, purché consentiti dalle norme relative alle singole Zto del Puc in cui la superficie annessa ricade*";
- che, in buona sostanza, con il nuovo piano urbanistico è stata **sostanzialmente azzerata** la capacità edificatoria del suolo proprietario.

Tutto quanto premesso e considerato, gli scriventi Spena Salvatore e Castiello Anna, presentano, ai sensi del comma 3 dell'art. 7 del Reg. Reg. Campania n. 5 del 04.08.2011 le seguenti

OSSERVAZIONI

in merito al seguente punto: Classificazione del lotto in Zto "G1 - *Verde di risistemazione fondiaria*" art. 73 delle Norme Tecniche di Attuazione.

I. L'adozione del nuovo strumento urbanistico comunale ha comportato la nuova zonizzazione del suolo proprietario, mutato nella sua destinazione dalla Zona Ca alla Zona G1, con evidente compromissione della capacità edificatoria originariamente posseduta.

Ed invero, come chiarito in premessa, il suolo proprietario, secondo il previgente PRG ricadeva in Zona "C2 - *Zona residenziale di nuova espansione estensiva*", mentre per il PUC approvato con la Deliberazione di C.C. n. 4/2014, era classificato in Zona "Ca - *Zona residenziale di espansione a verifica dell'esistente*".

Dunque, in entrambi gli strumenti di pianificazione il lotto possedeva capacità edificatoria con vocazione prevalentemente residenziale.

Tant'è che **nell'anno 2014 gli scriventi hanno presentato richiesta di rilascio di permesso di costruire** per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione con locali commerciali al piano terra.

Tale istanza non è mai stata istruita né, tantomeno, esitata dall'ufficio comunale, a tutt'oggi inadempiente.

Orbene, il nuovo PUC ha classificato suddetta area come ZTO "G1 - *Verde di risistemazione fondiaria*", in tal modo annullando (*recte*: azzerando) la potenzialità edificatoria dell'area.

La drastica riduzione della capacità edificatoria è ricavabile dall'art. 73 delle 'nuove' N.T.A., laddove espressamente si prevede che: "*1. Tale Zto corrisponde ad aree, non*

edificate, interne al tessuto urbano, prevalentemente incolte. 2. È ammessa la risistemazione fondiaria, così come definita dall'Art. 139 del Ruc, annettendo superfici esterne e contigue ricadenti nelle Zto A1, A2, B1 e B2, in cui realizzare quanto consentito ai successivi commi 3 e 4 del presente articolo. 3. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr. 19/2001 e del suo regolamento. 4. Compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili, nonché nuclei gioco per bambini, spazi di verde attrezzato, campi da gioco, aree di sosta per gli autoveicoli e superfici per la viabilità interna al lotto, oltre che i manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo delle aree stesse, privi di componente volumetrica".

Siffatta riclassificazione è errata, illogica ed irrazionale.

Ed infatti, osservando la Tav. E02 "Piano operativo (ambiti urbani)", l'appezzamento di terreno in oggetto ricade all'interno di una vasta area destinata ad attività produttive e, separata da viabilità pubblica, da una zona da destinarsi ad Istruzione secondaria di secondo grado.

Sicchè, appare illogica la scelta di pianificazione effettuata che dovrebbe destinare l'area a parcheggi pertinenziali o aree verdi da annettere agli edifici esistenti senza considerare l'ontologica vocazione edificatoria del singolo lotto e dell'area limitrofa in cui esso insiste.

II. Inoltre, si precisa che il terreno degli istanti è costituito da un unico complesso immobiliare, delimitato da un muro perimetrale e rappresenta allo stato attuale un cd. "lotto intercluso" o "lotto residuo", ovvero di un'area compresa in zona totalmente dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate per soddisfare i necessari bisogni della collettività quali strade, spazi di sosta, fognature, reti di distribuzione del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica, scuole, etc.

In termini urbanistico-edilizi, per poter qualificare l'area in termini di lotto intercluso è necessaria l'esistenza di un'area cd. "relitto", come quella degli istanti, autonomamente edificabile perché già urbanisticamente definita, ossia compiutamente e definitivamente collegata e integrata con opere di urbanizzazione già realizzate ed esistenti.

Sull'argomento, la giurisprudenza amministrativa è pacifica nell'affermare che "la fattispecie del lotto intercluso si realizza allorquando l'area edificabile di proprietà del richiedente sia l'unica a non essere stata ancora edificata; si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni; sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), previste dagli strumenti urbanistici; sia valorizzata da un progetto

edilizio del tutto conforme al P.R.G. In sintesi, si consente l'intervento costruttivo diretto purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo, allo scopo di evitare defatiganti attese per il privato ed inutili dispendi di attività procedimentale per l'ente pubblico. Quindi, lo strumento urbanistico deve considerarsi superfluo, posto che è ormai stata raggiunta la piena edificazione e urbanizzazione della zona interessata, raggiungendo in tal modo lo scopo e i risultati perseguiti dal piano attuativo" (cfr., ex multis, T.A.R. Lazio – Roma, sez. II, 07/07/2015, n. 9046; T.A.R. Puglia – Lecce, sez. I, 26/11/2019, n. 190; T.A.R. Sicilia - Catania, sez. IV, 18/01/2019, n. 64), nonché "il cd. lotto intercluso può ritenersi sussistente allorché l'area edificabile di proprietà del richiedente il permesso di costruire sia l'unica a non essere stata ancora edificata; si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni; sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, previste dagli strumenti urbanistici; sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al p.r.g.; in sostanza, si consente l'intervento costruttivo diretto purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo, allo scopo di evitare defatiganti attese per il privato ed inutili dispendi di attività procedimentale per l'ente pubblico; ed il piano attuativo deve ritenersi superfluo atteso che è stata ormai raggiunta la piena edificazione e urbanizzazione della zona interessata, raggiungendo in tal modo lo scopo e i risultati perseguiti dal piano attuativo" (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 20/07/2016, n. 3293).

Orbene, il lotto proprietario risulta urbanisticamente intercluso da un punto di vista edificatorio e la destinazione prevista dal PUC adottato nel 2021 sviscerando il quadro urbanistico locale giacché preclude la naturale espansione edificatoria della zona, negando l'edificazione di un lotto intercluso la cui natura edificatoria è stata acclarata fin dall'adozione del PRG comunale e ribadita col PUC del 2014.

In definitiva, quindi, risulta evidente il profilo della palese illogicità ed irragionevolezza delle determinazioni assunte per il terreno degli istanti con il PUC adottato con la Deliberazione di C.S. n. 94 del 06.11.2021, per essere le determinazioni stesse inficiate da errori di fatto o mero refuso.

A *contrario*, deve ritenersi corretta e conforme alla realtà di zona, la previgente classificazione di cui al PUC approvato nel 2014 ed al previgente PRG, in ossequio alla natura edificatoria del terreno in parola, acclarata dalla previgente strumentazione urbanistica.

III. Si evidenzia, inoltre, l'ulteriore irrazionalità della scelta operata dall'amministrazione in sede di zonizzazione allorquando ha attribuito per i lotti limitrofi al suolo di proprietà degli scriventi una classificazione di ZTO "D 1.1 – Aree produttive esistenti", disciplinate dall'art. 50 delle NTA, escludendo il lotto proprietario.

Invero, secondo la nuova zonizzazione, l'area ove insiste l'immobile proprietario è interamente destinata a ZTO D 1.1., restandone escluso unicamente l'immobile *de qua* che, pertanto, assume ulteriormente la connotazione di lotto intercluso, secondo i crismi giurisprudenziali sopra richiamati.

Ad ogni buon conto, l'avvenuta rideterminazione delle aree limitrofe a quella degli scriventi, in mancanza di ulteriori lotti nelle vicinanze, appare anch'essa arbitraria, illogica e irrazionale.

Ragioni di coerenza nella valutazione dell'assetto del territorio implicherebbero l'apposizione di una destinazione simile anche al suolo proprietario il quale, in assenza di ulteriori modifiche, **rischia di rimanere una macchia verde in mezzo ad una già esistente e estesa area a destinazione commerciale.**

Per tale ragione, si ritiene che l'amministrazione può attribuire al suolo proprietario una destinazione di zona omogenea complementare a quelle adiacenti, in tal modo garantendo il perfetto equilibrio urbanistico-territoriale.

In tal senso, si ritiene più corretta all'attuale assetto urbanistico l'eventuale attribuzione al suolo degli scriventi di una classificazione secondo la ZTO "D 1.2. – Aree produttive di progetto", normate dall'art. 51 delle NTA.

Inoltre, considerando l'originaria vocazione edificatoria del lotto, ricadente in ZTO "Ca - Zona residenziale di espansione a verifica dell'esistente", nonché la disciplina nella fattispecie applicabile, di cui al comma 5 dell'art. 26 delle previgenti NTA, si ritiene che nell'attribuire la nuova destinazione D.1.2. dovrebbe essere consentita la realizzazione di interventi edilizi mediante intervento diretto oppure tramite preventivo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, inserendo un ulteriore comma - nella specie il comma 3) – all'articolo 51 delle NTA, che consenta ai lotti liberi di procedere tramite intervento diretto applicando gli indici indicati al comma 8 dell'art.53 sulle zone D2.1 "Aree produttive dismesse o incompiute in centro abitato".

Tutto ciò premesso, gli scriventi

CHIEDONO

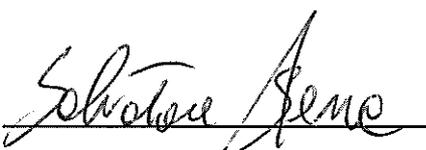
- che venga ristabilita la potenzialità edificatoria dell'area e la sua vocazione residenziale anche in virtù della Richiesta di Permesso di Costruire presentata e che il comune non ha mai provveduto ad istruire, ovvero, in subordine,

CHIEDONO

- che l'appezzamento di terreno sito in Via Salvatore Lanzano e censito al NCT F.11, p.lla 5273 venga inserito nella ZTO "D1.2 - Aree produttive di progetto" e, per l'effetto, venga inserito un ulteriore comma – il comma 3 – al citato art. 51 **che consenta ai lotti liberi di procedere tramite intervento diretto** applicando gli indici indicati al comma 8 dell'art.53 delle nuove NTA sulle ZTO "D2.1 - Aree produttive dismesse o incompiute in centro abitato" di seguito richiamati: "La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 99, 100, 101 del Ruc: $Rut = 0,50 \text{ mq/mq}$; $Rct = 0,40 \text{ mq/mq}$; $Rp = 0,50 \text{ mq/mq}$; $Spp = 0,10 \text{ mq/mc}$; $H = 10,50 \text{ m}$; $Dc = 5,00 \text{ m}$; $Df = 10,00 \text{ m}$; $Ds = 5,00 \text{ m}$; $lalb = 5$ alberi ogni 100 mq di superficie territoriale"; **oppure tramite preventivo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.**

Orta di Atella, 17/01/2022

Firma dei proponenti

Spena Salvatore 

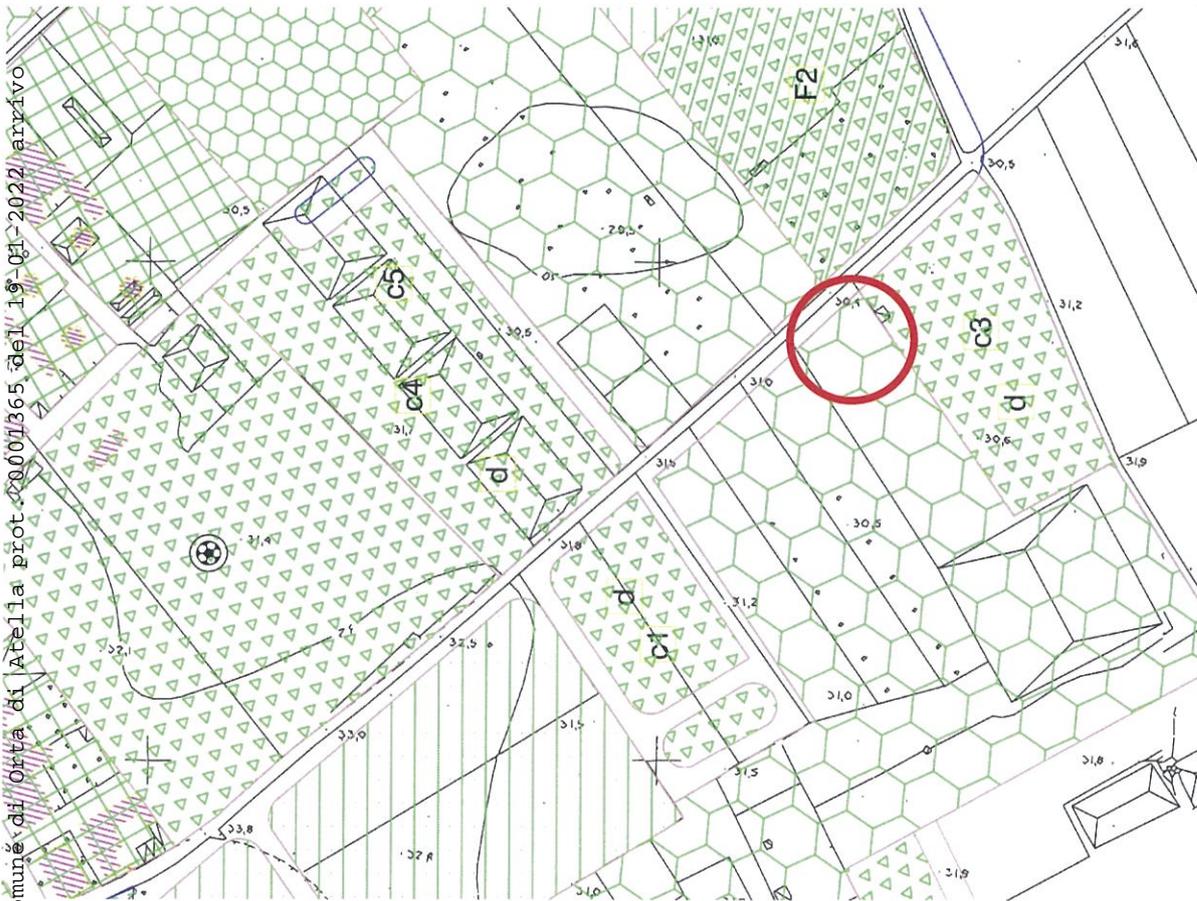
Castiello Anna 

Elenco allegati:

- Stralcio grafico del Prg previgente, del Puc annullato e del Puc adottato;
- Stralcio normativo art.25 del PRG previgente; stralcio normativo art.26 del Puc annullato; stralcio normativo del Puc adottato art.73"Verde di risistemazione fondiaria"
- Estratto di mappa catastale;
- Valido documento di riconoscimento dei proponenti.

Ai sensi dell'art. 10 della legge n° 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza. Tali dati potranno essere trattati esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento inerente all'osservazione presentata. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Orta di Atella ed il Responsabile dei dati è il Responsabile del 5° Area Politiche del Territorio. I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico. L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

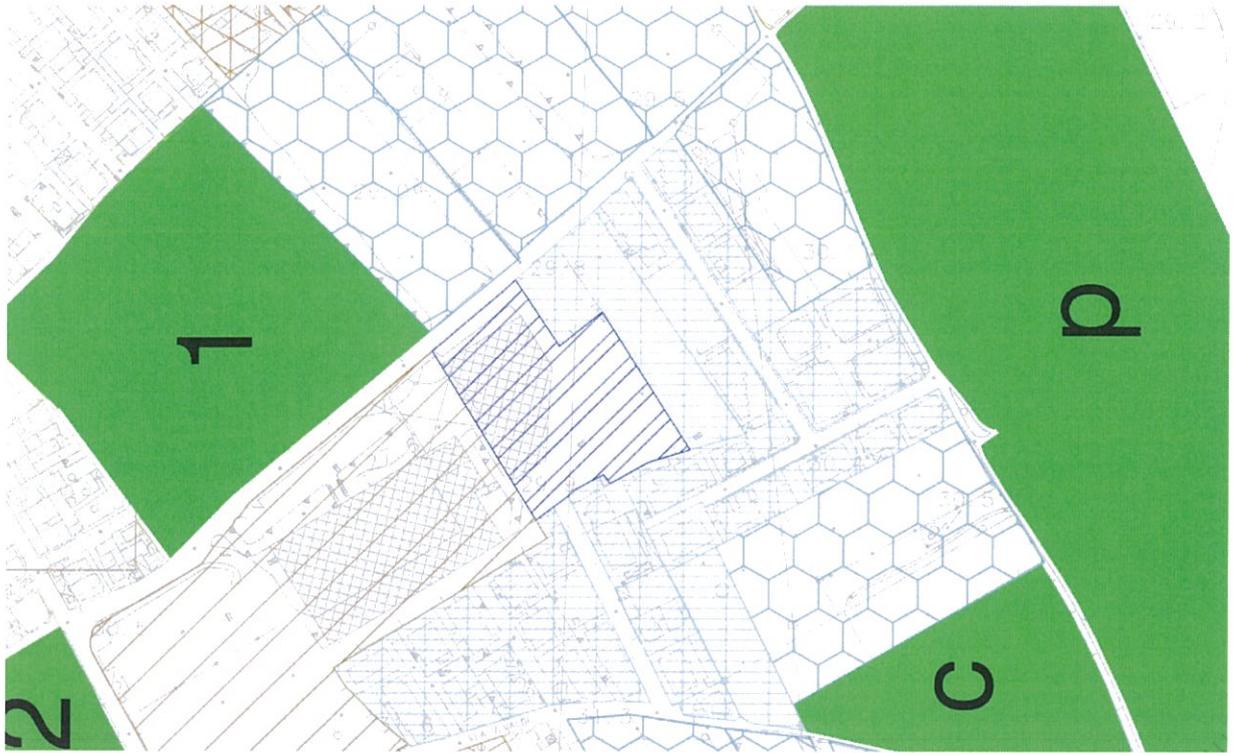
Stralcio del PRG pre-vigente _ Zto C2 "Zona residenziale di nuova espansione estensiva"



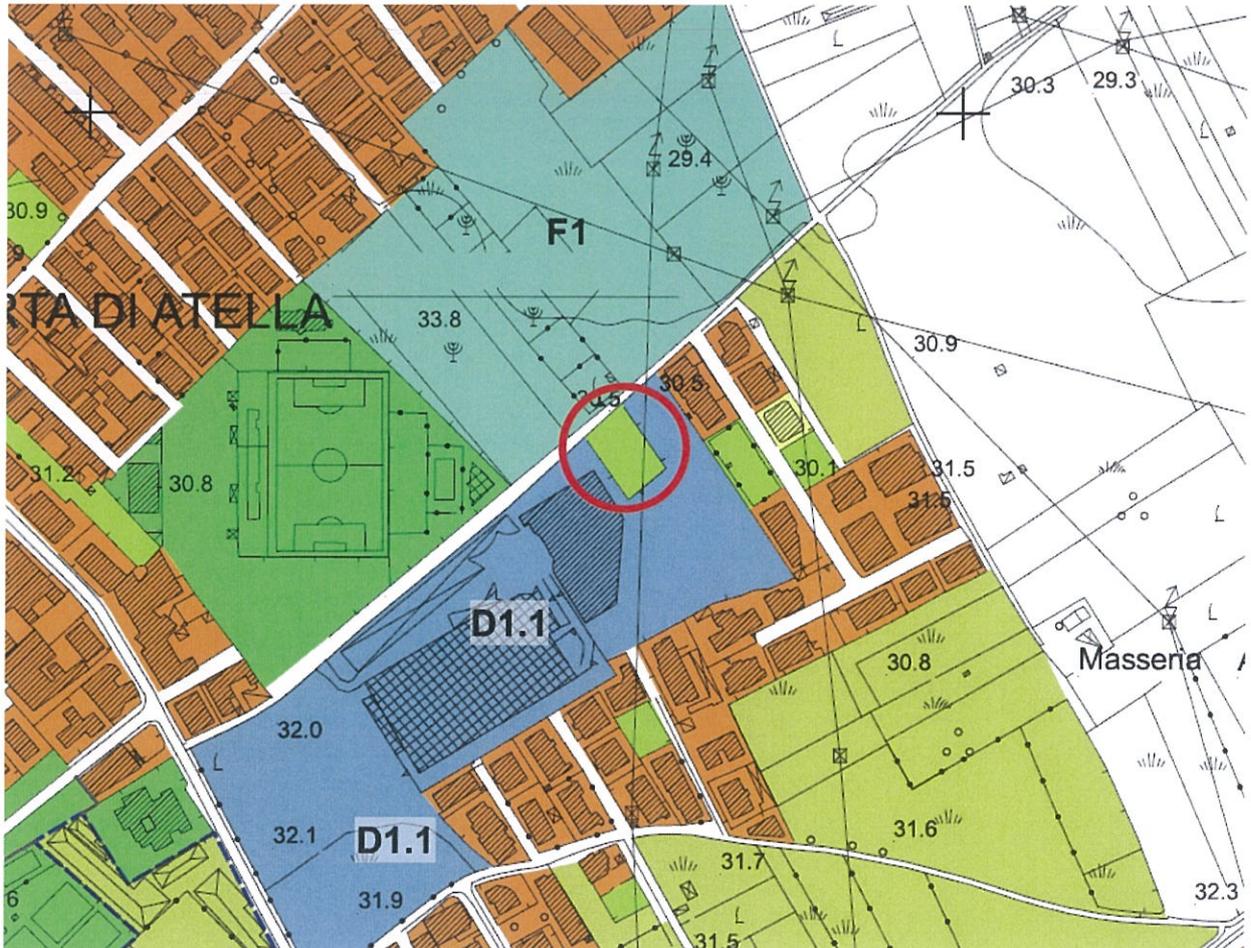
Stralcio del Puc



annullato_ Zto Ca "Zona residenziale di espansione a verifica dell'esistente"



Stralcio del Puc adottato_Tav.E02 "Piano Operativo" _ Zto G1 "Risistemazione fondiaria"



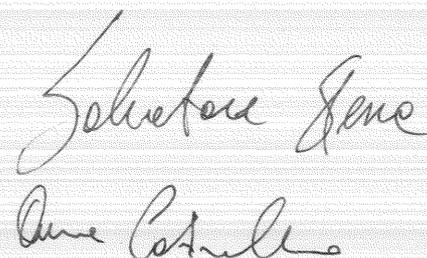
I sottoscritti **SPENA SALVATORE** (C.F. SPNSVT51M14G130Q), nato ad Orta di Atella (CE) il 14/08/1951 ed ivi residente alla Via San Salvatore n. 51 e **CASTIELLO ANNA** (C.F. CSTNNA57D56D790R), nata a Frattaminore (NA) il 16/04/1957 e residente in Orta di Atella (CE) alla Via San Salvatore n. 51, identificati a mezzo documento di identità allegati:

DELEGANO

L'Avv. Fernando Spena nato a San Felice a Cancellò (CE) il 23/06/1987 residente in Marcianise (CE) alla Via Santa Caterina n.12, identificato a mezzo documento di identità allegato alla presente, al deposito a mezzo pec delle osservazioni al Puc adottato del Comune di Orta di Atella con riferimento all'appezzamento di terreno sito in Via Salvatore Lanzano, Foglio 11 p.la 5273 di proprietà dei sigg.ri Spena Salvatore e Castiello Anna.

Orta di Atella li 18/01/2022

Firma



Salvatore Spena
Anna Castiello