

**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 al piano urbanistico comunale in vece dei germani:

- **Lamberti Michele**, c.f. LMBMHL55C21G130N, nato a Orta il 21/03/1955 ed ivi residente alla Via Alicia Higgins n°10;
- **Lamberti Giuseppe**, c.f. LMBGPP56R02G130E, nato ad Orta di Atella il 02/10/1956 ed ivi residente alla Via Cosimo Fanzago 13;
- **Lamberti Giovanna**, c.f. LMBGNN59B44G130W, nata a Orta di Atella il 04/02/1959 ed ivi residente alla Via Capece Minutolo 8,

quali proprietari dei lotti di terreno censiti al NCT **foglio 8 particelle 5288, 5286, 5284** (si riporta tra gli allegati l'estratto di mappa catastale),

fa osservare quanto segue

I lotti di terreno di cui in oggetto, situati all'angolo tra il prolungamento di Via Tasso e di Via Gemito, erano classificati nel PRG pre-vigente come zona territoriale B3 "Centro urbano zona di completamento", su cui fu presentata istanza di Permesso di Costruire n° 21/2013. Con deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 dell'8/07/2014 fu approvato il nuovo Piano Urbanistico Comunale attraverso cui fu posto il vincolo preordinato all'esproprio di durata quinquennale per destinare l'area ad "Attrezzature ed Infrastrutture di interesse collettivo".

Nel 2019 c'è stata la decadenza del vincolo essendo trascorsi i cinque anni senza che vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità (art. 9 comma del D.P.R.327/2001) e l'assoggettamento al regime di "zona bianca" (art. 9 del D.P.R. 380/01) fino a quando vi è stata in primis, la sospensione dello strumento urbanistico ed in seguito l'annullamento in autotutela del Puc con Deliberazione della

commissione straordinaria n°15 del 14/07/2020 ai sensi dell'art. 21 nonies della L.241/1990 con efficacia retroattiva in quanto atto viziato. Si rammenta che fin dall'approvazione nel 2014 emersero problematiche relative alla legittimità delle scelte programmatiche dello strumento urbanistico che fu sospeso per un termine di trenta giorni per poi divenire nuovamente operativo.

Oggi, il nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione della commissione straordinaria n°94 del 06/11/2021 prevede nuovamente l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sui terreni suddetti e sui due prospicienti di proprietà degli stessi (**foglio 8 particelle 5289- 5285**), per la realizzazione di dotazioni territoriali, in particolare parcheggi, ai sensi dell'art. 75 delle Norme Tecniche. Tale destinazione appare del tutto ingiustificata, sia perché l'area è già dotata di urbanizzazione primaria ma soprattutto per l'inutilità di assoggettare un'area di quasi 6000 mq a "parcheggio pubblico" in una zona dove vi sono esclusivamente residenze dotate di propri parcheggi pertinenziali.

Le presenti osservazioni vogliono sottolineare il "*vulnus*" che i proprietari stanno subendo con la reiterazione di un vincolo, posto in essere da ormai sette anni, che ha causato il completo svuotamento della capacità edificatoria dei terreni e di conseguenza ridimensionato notevolmente, se non azzerato, il valore degli stessi.

Vincolo posto in essere da un Puc annullato in autotutela per vizi e pertanto esso stesso viziato in quanto l'efficacia retroattiva causa la caducazione degli effetti dell'atto annullato. Per di più, l'estensione del vincolo ai lotti adiacenti sembra configurarsi come un accanimento nei confronti dei proprietari che subirebbero una ulteriore perdita economica. Si vuole sottolineare che i lotti in oggetto sono gravati da tributi comunali (IMU) relativi al valore determinato per terreni edificabili che i richiedenti hanno continuato a versare regolarmente nel corso di questi anni.

Sebbene si sia consapevoli dell'ingente mole edificatoria presente sul territorio e della necessità di reperimento di standard urbanistici, **l'onere non può ricadere nuovamente sui germani Lamberti perché già danneggiati in precedenza da un vincolo illegittimo**, soprattutto quando il danno al territorio è stato causato da una cementificazione selvaggia su aree non compatibili con la funzione residenziale classificate come Zone D "impianti produttivi" ed F "attrezzature di interesse collettivo", assorbendo tutta la capacità edificatoria in base a discutibili meccanismi autorizzativi e per di più conteggiati nel computo del carico abitativo. Il Puc, così come è stato adottato, sembra voler favorire chi ha edificato su queste aree a discapito dei piccoli proprietari che hanno ereditato il bene dai genitori o acquistato i terreni per poter realizzare un'abitazione ai propri figli.

Tutto ciò premesso si chiede

che sia eliminato il vincolo preordinato all'esproprio (p.lle 5288- 5286-5284-5289- 5285) e sia assegnata una nuova destinazione ai lotti di cui in premessa che preveda una potenzialità edificatoria, non necessariamente residenziale, atta a mitigare il danno inflitto ai proprietari negli ultimi anni per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e della beffa per l'annullamento, con efficacia retroattiva, di un Piano Urbanistico gravato da vizi di legittimità.

Si rammenta che la proprietà ed il diritto di godere e disporre dei propri beni è sancito all'interno della "Carta dei diritti fondamentali dell'Unione" e dell'art. 1 del Primo Protocollo addizionale alla "Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali" e che lo jus aedificandi, quale interesse legittimo del proprietario del bene, qualora lesa da un provvedimento amministrativo illegittimo può essere risarcito ai sensi dell'art. 2043 del Codice Civile e dell'art. 30 del Codice del Processo Amministrativo. Sussistono infatti tutte le seguenti condizioni affinché debba essere risarcito il "vulnus":

- un concreto ed effettivo pregiudizio per i germani Lamberti;
- l'«ingiustizia» del danno;
- la sussistenza del dolo o della colpa dell'amministrazione;
- il nesso di causalità tra il danno provocato e la condotta dell'amministrazione.

Di seguito si riportano gli stralci degli strumenti urbanistici susseguiti, con individuazione dei lotti oggetto delle osservazioni e l'estratto di mappa catastale.

Orta di Atella, 29 dicembre 2021

arch.Teresa Lamberti



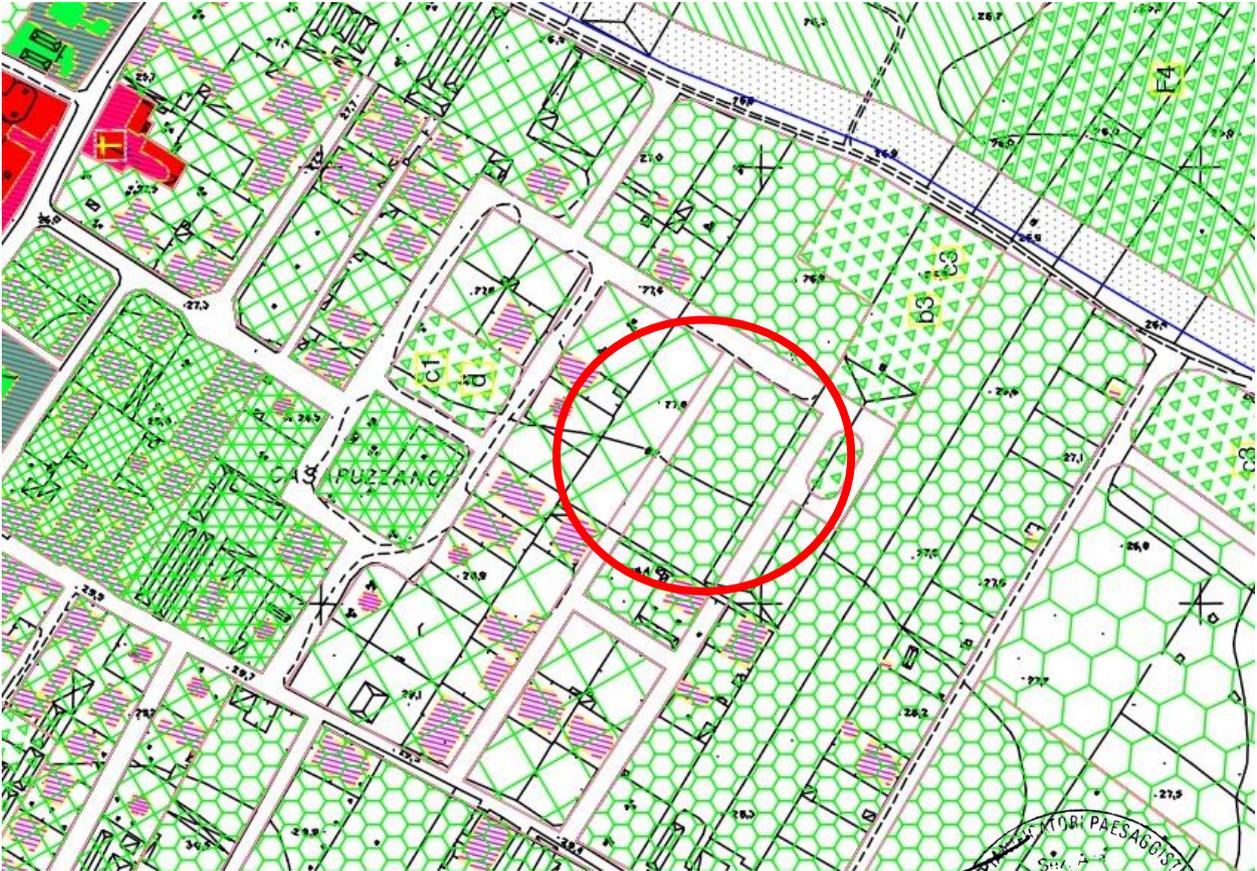
Lamberti Michele

Lamberti Giuseppe

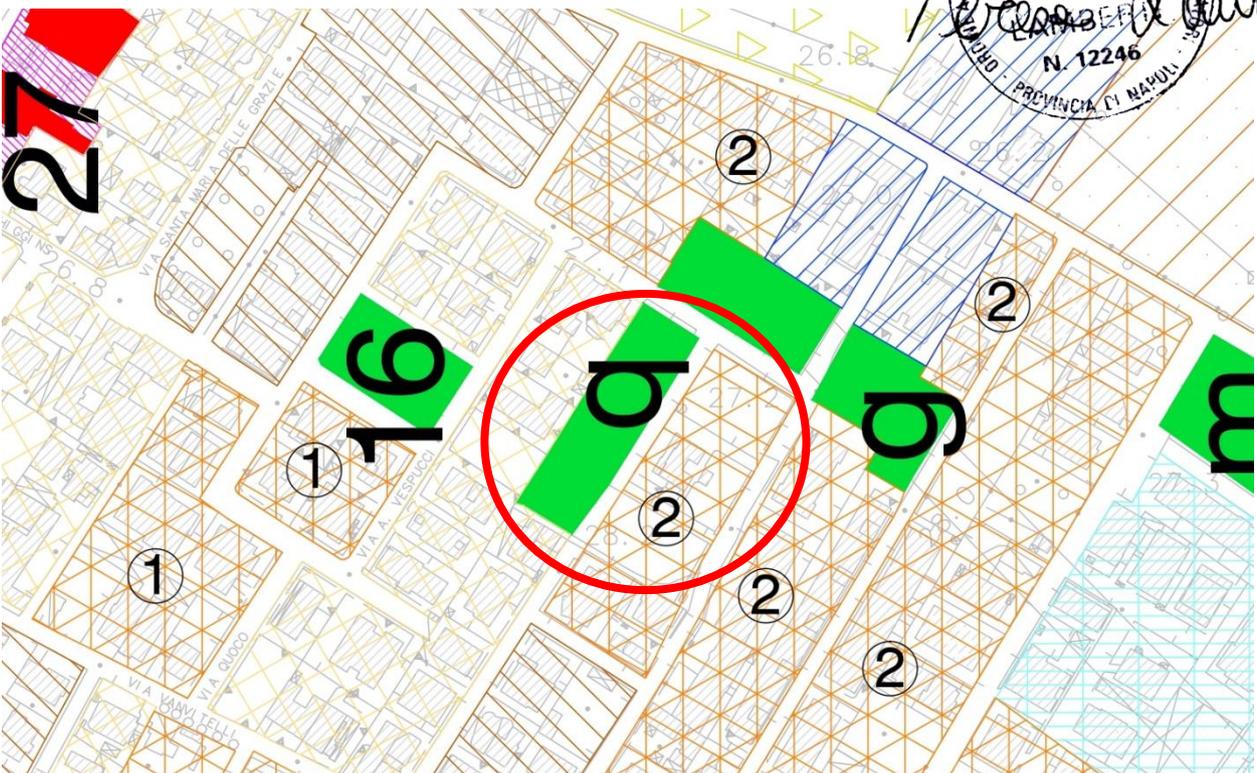
Lamberti Giovanna

Stralcio del Prg previgente

L'area in oggetto è sita in località "Casapuzzano"



Stralcio del PUC annullato



Stralcio del PUC adottato _Tav.15 piano operativo (ambiti urbani)

Comune di Orta di Atella prot. 0027161 del 29-12-2021 arrivo



- Lotto n°1, foglio 8 p.IIa 5288 proprietà Lamberti Michele
- Lotto n°2, foglio 8 p.IIa 5286 proprietà Lamberti Giuseppe
- Lotto n°3, foglio 8 p.IIa 5284 proprietà Lamberti Giovanna
- Lotto n°4, foglio 8, p.IIa 5289 proprietà Lamberti Giovanna
- Lotto n°5, foglio 8, p.IIa 5285 proprietà Lamberti Michele

Lotti 1-2-3 già vincolati nel Puc annullato ed oggetto di reiterazione del vincolo

Lotti 4-5 apposizione vincolo con il nuovo Puc

Nelle pagine a seguire si riportano gli stralci delle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici susseguiti in ordine cronologico in riferimento alle 5 diverse particelle a completamento delle informazioni già date con gli stralci grafici precedentemente riportati, da cui si evince l'evoluzione che vi è stata nel corso degli anni.

In particolare:

1) Piano Regolatore Comunale pre-vigente

- Art. 22 zona "B3" -Centro Urbano - zona di completamento (p.Ile 5288,5286,5284)
- Art. 24 zona C1 - Residenziale di nuova espansione (p.Ile 5289,5285)

2) Piano urbanistico comunale annullato

- Art. 34 zona F – attrezzature ed infrastrutture di interesse collettivo (p.Ile 5288,5286,5284)
- Art. 25 zona B12- residenziale edificata di recupero urbano (p.Ile 5289,5285)

3) Piano urbanistico comunale adottato

- Art. 75 _Dotazioni territoriali (p.Ile 5288,5286,5284,5289,5285)

arch.Teresa Lamberti



Lamberti Michele

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michele Lamberti", written over a horizontal line.

Lamberti Giuseppe

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Lamberti", written over a horizontal line.

Lamberti Giovanna

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Giovanna Lamberti", written over a horizontal line.

ART. 22 - ZONA "B 3"
(Centro Urbano - zona di completamento)

Posizionata in una frangia periferica del territorio quasi completamente dotata di infrastrutture primarie , comprende aree parzialmente edificate di recente o interessate da costruzioni in corso di esecuzione .

- Gli interventi , oltre che a perseguire la riqualificazione urbana ed ambientale, sono rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente nonchè alla edificazione dei lotti liberi , al completamento degli edifici realizzati talvolta solo a rustico, alla sistemazione delle aree di pertinenza e della viabilità

- **Parametri d'intervento :**

U M I	= mq.	*****
I t	= mc./mq.	*****
I f	= mc./mq.	1,60
L m	= mq.	400
R c	= mq./mq.	0,33
H	= ml.	10,50
N p	= n°	3
D c	= ml.	H/2 (minimo ml.5,00) - oppure ml. 0,00
D f	= ml.	H (minimo ml.10,00) - oppure in aderenza

- **Destinazioni d'uso :**

Residenza ed attività connesse, quali le attività artigianali e commerciali al dettaglio, le attività terziarie e quelle per il tempo libero.

Sono escluse le attività produttive industriali , quelle artigianali con oltre cinque addetti per azienda, con lavorazioni nocive e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica .

- **Attrezzature pubbliche :**

Soddisfatte nell'ambito della zona ed al contorno;
Nell'ambito degli eventuali strumenti attuativi proposti dai privati (P.R.U.) dovranno essere recuperate , anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, aree per almeno 6mq/ab , da destinare a verde di quartiere e parcheggi .

- **Modalità d'attuazione:**

Rilascio di Concessione o di autorizzazione edilizia, anche ai sensi della Legge n. 47/85.

La Amministrazione Comunale , di propria iniziativa o su proposta di soggetti privati interessati, potrà approvare dei Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana estesi ad ambiti territoriali comprendenti almeno un intero isolato. In tale caso , in relazione alla più razionale utilizzazione delle aree e delle volumetrie ed al conseguimento di una riqualificazione urbana ed ambientale, la volumetria esistente potrà complessivamente essere aumentata fino ad un massimo del 10%.

Lo strumento urbanistico esecutivo fisserà i parametri di intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge mentre l'altezza massima consentita non potrà comunque superare i ml.

13,00.

Prescrizioni attuative :

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, sempre ch  sia nei limiti fissati dall'art. 7 punto 2 del DM 1444/68; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso ;   consentito , altres , (nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unit  abitativa) la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive e per le quali non   possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi; i nuovi volumi dovranno inserirsi senza produrre turbativa all' ambiente ed al decoro urbano .

Nel caso di sostituzione edilizia e' richiesto il rispetto delle norme di cui ai DD.MM. LL.PP. emanati in attuazione della Legge 64/74 e vigenti all'atto dell'intervento.

Le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio.

**ART. 24 - ZONA “C 1”
(residenziale di nuova espansione)**

Comprende le aree destinate alla nuova espansione residenziale ubicate ad integrazione del tessuto urbano parzialmente edificato , secondo direttrici di sviluppo già consolidate.

Tali aree, prevalentemente frazionate in piccoli appezzamenti, sono anche caratterizzate dalla sporadica presenza di edifici, singoli o a piccoli gruppi, di entità tale da non consentirne la classificazione in zona B.

Gli interventi sono rivolti alla realizzazione , previa approvazione di piani attuativi (P.d.L.) , la futura espansione del centro urbano secondo una tipologia insediativa simile a quella esistente.

• **Parametri d'intervento :**

U M I	= mq.	3.000
I t	= mc./mq.	1,05
I f	= mc./mq.	1,50
L m	= mq.	400
R c	= mq./mq.	0,33
H	= ml.	11.00
N p	= n.ro	3
D c	= ml.	H/2 (minimo ml.5,00)
D f	= ml.	H (minimo ml.10,00)

• **Destinazioni d'uso :**

Residenza ed attività connesse, quali le attività commerciali al dettaglio, le attività terziarie e quelle per il tempo libero.

Sono escluse le attività produttive industriali , quelle artigianali con oltre cinque addetti per azienda, con lavorazioni nocive e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica .

• **Attrezzature pubbliche :**

Sono soddisfatte in parte nelle zone destinate a standards adiacenti, ed in parte dovranno essere previste negli strumenti attuativi , così come previsto dalle norme specifiche.

• **Modalità d'attuazione:**

A) L'edificazione generalmente è subordinata alla formazione di piani attuativi (P.d.L.) estesi all'intero ambito o, in subordine, estesi ad ambiti aventi superficie territoriale minima pari a 3.000 mq.

B) Nei casi in cui ricorrono le circostanze di cui al 5° c. dell'art. 31 della L. 1150/42 e sue successive modifiche ed integrazioni, è consentito l'intervento edilizio diretto.

- **Prescrizioni attuative:**

Le aree non edificate di pertinenza dei fabbricati devono essere attrezzate a giardino o per il parcheggio

Nei casi in cui e' consentito l'intervento diretto mediante Concessione edilizia essa potra' essere rilasciata previa assunzione da parte del proprietario e titolare della Concessione dell'obbligo di eseguire contemporaneamente all'edificio, quella parte di opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancante, con cessione gratuite al Comune nei modi e termini da determinarsi a mezzo di apposita convenzione;

Nelle more del rilascio delle concessioni edilizie, anche in attuazione dei P.d.L., è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

Indice di Piantumazione	IP	= n°1 albero / 10 posti letto
Distanza minima tra gli edifici	De	= H, con un minimo di 10 mt.
Distanza minima dai confini per edifici	Dc	= H/2, con un minimo di 5 mt.

Viene in ogni caso prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente; l'indice IP si riferisce ad apposite essenze arboree di alto fusto.

Art.33

Asservimento di aree non contigue per insediamenti produttivi

E' consentito l'accorpamento di lotti a destinazione produttiva non contigui, appartenenti alla medesima **ZTO** Di (i=1, 2, 3), quando esso è giustificato e necessario nella trafila produttiva dell'impresa⁴³.

Quindi il ricorso all'asservimento può essere consentito ogni volta che esso riguardi fondi anche fisicamente separati, purché fra i lotti interessati sussista un'identità funzionale che venga ad essere espressamente giustificata.

Le richieste presentate in tal senso vanno motivate adeguatamente dal richiedente negli atti a corredo della pratica.

Quanto sopra dovrà comunque essere conforme a quanto previsto dal precedente articolo 15.

Art. 34

Zona "F – attrezzature ed infrastrutture di interesse collettivo"

1. La **ZTO** è riservata all'insediamento di attrezzature per l'istruzione, per la sanità, per funzioni ed attrezzature di interesse sociale e/o religioso, per lo sport ed il tempo libero, per i parcheggi, verde pubblico attrezzato e tutto quanto altro elencato all'articolo 4 punti 32) e 33).

La **ZTO** "F" è individuata nelle planimetrie del **PUC**, divisa tra la parte già occupata da edifici o da funzioni svolte dalla Pubblica Amministrazione (aree distinte da numeri) e la parte di standard di previsione nel progetto di **PUC** (aree distinte da lettere).

L'ulteriore superficie ad essa assegnata dal **PUC** sarà precisata per ciascuna **ZTO** attraverso la prescrizione della superficie da conferire in essa, in sede di definizione del **PUA** e/o del **PRIA**, ovvero, per le **ZTO** "B" e "B¹₂" dalla cessione di aree contro indice di edificabilità.

2. I parametri urbanistici da rispettare per le nuove costruzioni risultano essere:

⁴³ Vale brevemente premettere che il cd. "asservimento" costituisce, in fatto e diritto, un trasferimento di potenzialità edificatorie da un fondo ad un altro, a mezzo di un atto negoziale di *jus civilis* con il quale il titolare di un fondo (quello asservito) rinuncia alle relative facoltà a favore di un altro fondo (asservente), cedendo al proprietario di quest'ultimo (o comunque al soggetto che su tale fondo vanta titoli reali o obbligatori) la cubatura necessaria a consentire o implementare il rilascio del permesso di costruire nel rispetto del rapporto area-volume.

Nel caso di tale espressione di volontà da parte del titolare del fondo asservito, in qualunque forma concludente essa venga manifestata al Comune interessato, l'Ente deve prenderne atto e provvedere di conseguenza, in conformità alle richieste del privato istante, fatta salva l'annotazione del sopravvenuto vincolo di inedificabilità – totale o parziale – a carico del fondo asservito.

Occorre peraltro precisare che il concetto di "contiguità" dei fondi è stato ripetutamente vagliato dalla giurisprudenza sia civile che amministrativa, la quale è passata da una originaria interpretazione restrittiva - improntata alla sussistenza di una immediata vicinanza dei lotti, delimitati da una mera retta di confine, di carattere fisico o ideale, tutt'al più costituita da fossi di scolo, strade o canali (vedasi Cons. di Stato, Sez. V, 19/3/1991, n. 291, o ancora Cons. di Stato, Sez. V, 4/1/1993, n. 26) – ad una più ampia accezione, nella quale rilevano piuttosto l'identità di destinazione urbanistica e la sussistenza di una "effettiva e significativa vicinanza fra i fondi asserviti e il lotto edificato" (Cons. di Stato, Sez. V, 1/4/1998, n. 400; Cass. Civ., Sez. II, 12/9/1998, n. 9081). Ad oggi, non appare discutibile che il ricorso all'asservimento debba essere consentito ogni volta che esso riguardi fondi anche fisicamente separati, purché fra i lotti interessati sussista una identità funzionale – da escludersi laddove, ad esempio, si tratti di aree con diversa destinazione urbanistica.

Indice di Fabbricabilità fondiaria	IF	=	2,5 mc/mq
Distanza minima tra gli edifici	De	≤	H, con un minimo di 10,00 mt.
Distanza minima dai confini	Dc	=	10,00 mt.
Superficie destinata a parcheggio			Si veda la Tabella A riportata in Allegato 1

Da tali valori è possibile derogare mediante deliberazione di consiglio comunale che approvi apposito progetto definitivo di realizzazione di un intervento.

3. Nelle **ZTO** “F” l’Amministrazione mediante convenzione (che disciplini modalità d’uso e tariffe) può autorizzare la ditta proprietaria dei beni immobili a realizzare l’opera prevista nel **PUC** stesso ⁴⁴.

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

Art. 35

Zona “VPR – verde privato di rispetto”

La **ZTO** è riservata a fasce verdi (di larghezza pari a 20mt.) che assolvono a funzione di filtro rispetto all’edificato urbano e tra ambiti a diversa specializzazione funzionale.

Per tali fasce si persegue la conservazione dell’assetto esistente caratterizzato da forte prevalenza di naturalità, senza alcuna possibilità di realizzare nessun tipo di costruzione.

Nelle **ZTO** “VPR” sono consentite solo le attività agricole; sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E’ possibile, inoltre, realizzare passaggi anche carrai che le attraversino, sia per collegare le **ZTO** separate da detta fascia, sia per collegare una **ZTO** laterale alla viabilità esistente sull’altro lato.

Art. 36

Sanatoria delle costruzioni abusive ed immobili realizzati in base ad un PdC annullato

1. La procedura “straordinaria” di sanatoria delle costruzioni abusivamente realizzate avviene con il completamento del procedimento, secondo le modalità di legge, delle domande presentate di “condono edilizio”, ai sensi della legge n°47/85, dell’art. 39 della legge n°724/94 e della legge n°326/2003.

2. La procedura “ordinaria” di sanatoria delle costruzioni, o di parti di costruzioni, abusivamente realizzate avviene con le procedure previste dall’art.36 del **TU Edilizia**, riguardante lo “Accertamento di conformità”.

3.1. Gli immobili realizzati in base ad un **PdC** annullato potranno usufruire dell’applicazione della procedura riportata nell’art. 38 del **TU Edilizia**, che consta nella preventiva valutazione tecnica sulla tipologia di azioni e conseguenti sanzioni amministrative da applicare ai casi specifici. Nella fattispecie, è possibile prevedere tre tipologie di azioni:

- la rimozione dei vizi procedurali,
- la riduzione in pristino (demolizione);
- l’applicazione di una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite.

La sanzione applicabile è valutata dall’Agenzia del Territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest’ultima e l’Amministrazione Comunale. La valutazione dall’Agenzia è notificata all’interessato dal Responsabile del Settore preposto e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa

⁴⁴ Frase modificata per accoglimento della “Richiesta di correzione n°5” approvata con delibera G.C. n°190 del 19/10/2013

pubblico non può superare il 50% della superficie del lotto e che è consentita la monetizzazione in luogo della cessione diretta³¹.

Art.24

Zona “B – centro urbano residenziale di completamento”

1. Nella ZTO “B” sono praticabili interventi edilizi diretti di cui al precedente articolo 8, lettera a).

2. In merito agli interventi praticabili sul patrimonio edilizio esistente, si precisa che la ristrutturazione edilizia potrà anche ottenersi attraverso la generale demolizione e la ricostruzione degli immobili, che conservi agli stessi identico volume v.v.p., racchiuso in una sagoma corrispondente ed anche diversa da quella originaria. In tal caso l'altezza massima del nuovo edificio ristrutturato, pur potendo eccedere quella preesistente, non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

Sono altresì consentiti adeguamenti funzionali degli alloggi ai fini della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché della creazione di servizi, mediante un aumento della volumetria esistente, purché tale volumetria non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; se le unità immobiliari sono adibite ad uso diverso da quello abitativo l'adeguamento funzionale sarà costituito da un incremento massimo pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta³².

3. In merito agli interventi praticabili sui lotti liberi, essi sono rivolti ad incrementare la dotazione delle aree di uso pubblico “Sp” ed “Sv”: la volumetria realizzabile sui lotti in edificati è pari a 3,5 volte l'incremento della dotazione delle aree di uso pubblico che l'intervento produce. Più chiaramente, per ogni metro quadrato ceduto al patrimonio pubblico per “Sp” ed “Sv” si potranno realizzare 3,50mc sulla parte residua del lotto. Non è possibile monetizzare tale cessione; la stessa eccezionalmente è ammessa esclusivamente per eventuali lotti interclusi³³.

L'altezza degli edifici sarà pari alla massima altezza degli edifici preesistenti e circostanti e, comunque, mai superiore a mt. 12,50. Il valore di RC è 0,33 mq/mq.

4. Per “Dc” e “De” si fa riferimento all'articolo 4 punti 30) e 31).

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, verranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal **TU Edilizia**.

Art.25

Zona “B¹₂ – residenziale edificata di recupero urbano”

1. Nella ZTO in oggetto è possibile fornire prova rigorosa della preesistenza e sufficienza delle Opere di Urbanizzazione Primaria tali da rendere del tutto superfluo lo strumento urbanistico attuativo postumo.

2. 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**:

2.1. Sul patrimonio edilizio esistente è prevista una preventiva “Verifica di legittimità”, da eseguirsi da parte del concessionario prima di effettuare qualsiasi intervento di cui ai punti a), b), c), d), g), h), del precedente articolo 5, affinché il concessionario stesso (oltre ai rimedi

³¹ Comma aggiunto per accoglimento della Osservazione n°39 (2°parte) approvata con delibera G.C. n°190 del 19/10/2013

³² Comma 9 e segg. dell'art.5 della Legge n°106 del 12/07/2011 “Decreto Sviluppo”.

³³ Frase modificata per parziale accoglimento della Osservazione n°54 (2° parte) approvata con delibera G.C. n°190 del 19/10/2013

giurisdizionali) possa tentare di risolvere la propria posizione chiedendo l'applicazione dell'art.38 del **TU Edilizia**, che sarà valutato dal Settore competente.

Gli indici urbanistici, rispetto ai quali occorre verificare ogni edificio esistente, sono ³⁴:

Lotto minimo	Lm	=	400 mq
Rapporto di copertura	RC		0,33 mq/mq
Altezza max degli edifici	H _{max}	=	11,00 m
Numero dei piani	NP	=	n°3
Distanza minima tra gli edifici in arretrato	De	=	H (min.10,00 mt.)
Distanza minima dai confini per edifici in arretrato	Dc	=	H/2 (min.5,00 mt.)

Indice di fabbricabilità fondiaria zona individuata con "1"	IFc1	=	1,15 mc/mq = IT ¹
Indice di fabbricabilità fondiaria zona individuata con "2"	IFc2	=	1,05 mc/mq = IT ₂

In ogni caso, quale disposizione programmatica si prevede che i proprietari degli immobili effettuino detta verifica di legittimità entro e non oltre quattro anni dalla data di adozione del **PUC**. Scaduto detto tempo, o anche prima se necessario (per procedimenti amministrativi già avviati e/o da avviarsi e/o per richiesta di Autorità superiori), il Comune opererà secondo i disposti dell'art.31 del **TU Edilizia**.

2.2. Laddove, effettuando la verifica di legittimità, si riscontri un valore "IFc" di uno o più lotti costituenti la "Sfc" eccedente il valore indicato nel precedente articolo 8 lettera **a.2.**), si opererà con un **PUA** postumo applicato ad un comparto comprendente i suddetti lotti ed avente una complessiva "Sm" non minore di 3.000mq.

In tal caso, sui lotti liberi verranno applicati i seguenti indici urbanistici ³⁵:

Indice di fabbricabilità fondiaria	IF	=	1,15 mc/mq
Lotto minimo	Lm	=	400 mq
Rapporto di copertura	RC		0,33 mq/mq
Altezza max degli edifici	H _{max}	=	14,60 m
Numero dei piani	NP	=	n°4
Distanza minima tra gli edifici in arretrato	De	=	H (min.10,00 mt.)
Distanza minima dai confini per edifici in arretrato	Dc	=	H/2 (min.5,00 mt.)

3. Fatta salva la casistica del precedente punto 2.2., sui lotti liberi, sono praticabili interventi edilizi diretti, di cui al precedente articolo 8, lettera **a)**. Essi sono in special modo rivolti ad incrementare la dotazione delle aree di uso pubblico "Sp" ed "Sv": la volumetria realizzabile sui lotti ineditati è pari a 2,3 volte l'incremento della dotazione delle aree di uso pubblico che l'intervento produce. Più chiaramente, per ogni metro quadrato ceduto al patrimonio pubblico per "Sp" ed "Sv" si potranno realizzare 2,30mc sulla parte residua del lotto.

L'altezza degli edifici sarà pari alla massima altezza degli edifici preesistenti e circostanti e, comunque, mai superiore a mt. 11,00. Il valore di RC è 0,33 mq/mq. Per "Dc" e "De" si fa riferimento all'articolo 4 punti 30) e 31).

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, verranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal **TU Edilizia**.

³⁴ Fatte salve le deroghe previste ai punti 30) e 31) dell'articolo 4.

³⁵ Tabella modificata per accoglimento della Osservazione n°37 (1°parte) approvata con delibera G.C. n°190 del 19/10/2013

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);

- n-esima area per istruzione di progetto (Sp).
6. Le attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo esistenti sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
 7. Le attrezzature per l'istruzione di base esistenti sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Artt. 120, 121, 122 e 131 del Ruc.
 8. Nelle aree destinate ad attrezzature per l'istruzione di base di progetto è consentita la realizzazione di servizi a supporto degli istituti scolastici presenti nelle aree limitrofe, in particolare: giardini e arredi urbani, quali aiuole, piste pedonali, 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.
 9. Le aree a verde attrezzato per il gioco e lo sport, di uso pubblico, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si articolano in:
 - n-esima area a verde di arredo urbano: vv; Vvp.
 - n-esima area per il gioco e lo sport: vg, Vgp.
 10. Le aree di progetto a giardino o arredo urbano (Vvp) e quelle destinate a gioco e sport (Vgp) sono da considerarsi equipollenti; e cioè, sulle aree indicate nell'elaborato "E02 Piano operativo (ambiti urbani)" come Vgp è possibile indifferentemente realizzare aree a giardino o arredo urbano o, in alternativa, aree per il gioco e lo sport, dovendo ritenersi mere proposte le sigle riportate nel Piano Operativo.
 11. Con riferimento alle aree di cui ai precedenti commi 9 e 10:
 - a) i giardini e arredi urbani, quali aiuole, piste pedonali, nuclei gioco per bambini e spazi di verde attrezzato in genere sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria;
 - b) i campi per il gioco del calcetto, del tennis, della pallavolo, del basket e dello sport in genere, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
 12. Nelle aree indicate vv o VVp è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo delle aree stesse, privi di componente volumetrica, compatibili con la sistemazione a verde.
 13. Sulle superfici scoperte delle aree di cui al precedente comma 12 è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature per il gioco libero prive di componente

volumetrica.

14. Nelle aree indicate vg o Vgp è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi compatibili con la componente volumetrica strettamente necessaria al funzionamento dell'impianto, nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84, 85 e 95 del Ruc:
- Rcf = 0,40 mq/mq
 - H = 8 m
 - Dc = 5,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Ds = 10,00 m.
15. Nelle aree di cui al precedente comma 14, è ammessa la installazione di strutture di supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune e simili) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità.
 16. Le aree a verde attrezzato per il gioco e lo sport esistenti, di cui al precedente comma 9, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Artt. 120, 121, 122, 123 e 124 del Ruc.
 17. I parcheggi di uso pubblico, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si intendono a raso e sono indicati con le sigle: p; Pp.
 18. I parcheggi, di cui al precedente comma 17, sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
 19. I parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.
 20. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto.
 21. Qualora la dimensione lo consenta, tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio su area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere

utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione.

22. Per i parcheggi sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari, funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici, custodia.
23. I parcheggi esistenti, di cui al precedente comma 17, sono assoggettati agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, così come definiti agli Artt. 120 e 121 del Ruc.
24. Le attrezzature di interesse comune e/o tecnologico, esistenti (sigle in minuscolo) sono indicate con la sigla: (c).
25. Le attrezzature di interesse comune esistenti, di cui al precedente comma 24, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
26. Le attrezzature di interesse comune esistenti, di cui al precedente comma 24, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Artt. 120, 121, 122, 123, 124 e 131 del Ruc.
27. Nel caso dell'espansione cimiteriale, l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri, rapporti e indici:
 - $R_{cf} = 0,20 \text{ mq/mq}$
 - $R_p = 0,40 \text{ mq/mq}$
 - $H = 4,50 \text{ m}$ (per cappelle, edicole, loculi)
 - $H = 8,50 \text{ m}$ (per congreghe e altri edifici religiosi)
 - D_f non inferiore a quanto prescritto dalle norme del Piano regolatore cimiteriale e del Regolamento edilizio cimiteriale
 - $D_c = 10,00 \text{ m}$
28. Le attrezzature religiose, esistenti (sigle in minuscolo) sono indicate con la sigla: (r).
29. Le attrezzature religiose, di cui al precedente comma 28, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
30. Le attrezzature religiose, di cui al precedente comma 28, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Artt. 120, 121, 122, 123,

124 e 131 del Ruc.

31. Tutte le aree per standard urbanistici, costituiscono le superfici in cui mettere in essere gli interventi di forestazione urbana, consistenti nella messa a dimora di un albero per ogni bambino nato o adottato, di cui alla legge 10/2013.
32. Gli standard urbanistici sono realizzati e/o gestiti, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.
33. Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Consiglio comunale.
34. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari dei suoli, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi esperendo le relative procedure di legge.
35. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti dagli Artt. 108 e 199 del Ruc.

CAPITOLO IV - VIABILITÀ

Art. 76- Viabilità esistente

1. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.
2. La viabilità veicolare si distingue in:
 - strada di tipo A - autostrada: strada a doppia carreggiata con almeno due corsie e corsia di emergenza per senso di marcia e banchine;
 - strada di tipo B - extraurbana principale: strada a doppia carreggiata con almeno due corsie per senso di marcia e banchine;
 - strada di tipo C - extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
 - strada di tipo E - urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata;

N=12100

E=2100

Comune di Orta di Atella prot. 19172000 del 12-12-2021 arrivo

1 Particella: 5286

