

**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 Orta di Atella (CE) alla Via Buonarroti, censito in N.C.T. al Foglio 8, p.lla 221, di proprietà dei Sigg.ri Spena Salvatore nato a Orta di Atella (CE) il 14/08/1951 (C.F. SPNSVT51M14G130Q), Spena Domenico nato a Orta di Atella (CE) il 17/08/1949 (C.F. SPNDNC49M17G130G), Spena Maria Santa nata a Orta di Atella (CE) il 29/09/1953 (C.F. SPNMSN53P69G130K), Spena Giovanna nata a Orta di Atella (CE) il 13/02/1963 (SPNGNN63B53G130W) e Spena Valentina nata a Caserta il 24/02/1971 (C.F. SPNVNT71B64B963T), in qualità di proprietari del fondo sito in Orta di Atella (CE).**

I sottoscritti SPENA SALVATORE nato a Orta di Atella (CE) il 14/08/1951 (C.F. SPNSVT51M14G130Q), SPENA DOMENICO nato a Orta di Atella (CE) il 17/08/1949 (C.F. SPNDNC49M17G130G), SPENA MARIA SANTA nata a Orta di Atella (CE) il 29/09/1953 (C.F. SPNMSN53P69G130K), SPENA GIOVANNA nata a Orta di Atella (CE) il 13/02/1963 (SPNGNN63B53G130W) e SPENA VALENTINA nata a Caserta il 24/02/1971 (C.F. SPNVNT71B64B963T), 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 appezzamento di terreno sito in Orta di Atella (CE) alla Via Buonarroti, censito in N.C.T. al Foglio 8, p.lla 221;
- che suddetto suolo era classificato nel PRG previgente come ZTO "C1 - Zona residenziale di Nuova espansione", disciplinato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- che il citato immobile, nel Piano Urbanistico Comunale approvato con la Deliberazione di C.C. n. 4 dell'8.7.2014, pubblicata sul BURC n. 63 dell'8.9.2014, era inserito nella ZTO "B_{1/2} - Zona residenziale edificata di recupero urbano";
- che l'art. 25 delle N.T.A. del PUC approvato con la Deliberazione di C.C. n. 4/2014, nella parte disciplinante le zone "B_{1/2} - Zona residenziale edificata di recupero urbano" testualmente prevedeva che "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 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 $L_m = 400$ mq; - Rapporto di copertura $RC 0,33$ mq/mq; - Altezza max degli edifici $H_{max} = 11,00$ m; - Numero dei piani $NP = n^{\circ}3$; - Distanza minima tra gli edifici in arretrato $D_e = H$ (min.10,00 mt.); - Distanza minima dai confini per edifici in arretrato $D_c = H/2$ (min.5,00 mt.); - Indice di fabbricabilità fondiaria zona individuata con "1" $IFc1 = 1,15$ mc/mq = IT1; - Indice di fabbricabilità fondiaria zona individuata con "2" $IFc2 = 1,05$ mc/mq = IT2. 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 riscontrerà 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 $L_m = 400$ mq; - Rapporto di copertura $RC 0,33$ mq/mq; - Altezza max degli edifici $H_{max} = 14,60$ m; - Numero dei piani $NP = n^{\circ}4$; - Distanza minima tra gli edifici in arretrato $D_e = H$ (min.10,00 mt.); - Distanza minima dai confini per edifici in arretrato $D_c = H/2$ (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 inedificati 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";

- che, confronto la previgente previsione urbanistica di zona (PRG e PUC) si può notare come l'area abbia avuto da sempre una marcata potenzialità edificatoria ed una vocazione residenziale

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'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 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";
- 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 annettere 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, Spena Domenico, Spena Maria Santa, Spena Giovanna e Spena Valentina 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".

I. L'adozione del nuovo strumento urbanistico comunale ha comportato la nuova zonizzazione del suolo proprietario, mutato nella sua destinazione dalla

Zona B_{1/2} 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 "C1 - Zona residenziale di Nuova espansione", mentre per il PUC approvato con la Deliberazione di C.C. n. 4/2014, era classificato in ZTO "B_{1/2} - Zona residenziale edificata di recupero urbano".

In entrambi gli strumenti di pianificazione il lotto possedeva capacità edificatoria con vocazione residenziale.

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 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".

Orbene, 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 residenziale.

Lo stesso suolo ha avuto, sin dall'adozione del previgente PRG, una forte vocazione edificatoria, come dimostrato dal tessuto urbano limitrofo, rimasto a vocazione residenziale.

Sicchè, appare illogica la scelta di pianificazione effettuata dall'amministrazione che vorrebbe destinare l'area a parcheggi pertinenziali o aree verdi da anettere agli edifici esistenti senza considerare le caratteristiche ontologicamente possedute dal lotto di terreno.

II. Inoltre, si precisa che il terreno degli istanti è costituito da un unico complesso immobiliare, delimitato da un muro perimetrale e rappresentante 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 allorquando 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 svislisce 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. L'azzeramento della vocazione edificatoria del suolo proprietario è ancora più errata se confrontata con la destinazione residenziale delle aree limitrofe.

Ed invero, ai lotti limitrofi alla proprietà degli scriventi è stata riconosciuta una destinazione di zona “*B1 – Urbanizzazione recente saturo*”, che, ai sensi del comma 1 dell'art. 46 delle nuove NTA, riguarda “*gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto, prevalentemente compatti e saturi*”.

In altre parole, suddetta destinazione presuppone l'avvenuta e completa realizzazione di opere residenziali che non necessiterebbero di altri interventi.

Invece, con riferimento al suolo proprietario, caratterizzato dall'assenza di opere edilizie, è più logico e compatibile con l'assetto urbanistico del territorio attribuire la destinazione di zona "B2 – urbanizzazione recente incompiuta", disciplinate dall'art. 47 delle "nuove" NTA.

Tuttavia, stante l'assenza di manufatti sul terreno, le previsioni dell'art. 47 delle N.T.A., disciplinate dalla normativa della zona B2, devono essere integrate con un ulteriore comma – il comma 7 – che consenta la realizzazione di nuovi interventi con i parametri e gli indici edilizi per i lotti liberi.

Appare illogico e irrazionale non prevedere in sede di redazione del nuovo strumento urbanistico comunale, la possibilità di realizzare nuove opere edilizie sui lotti liberi.

Siffatta previsione, invero, nella parte in cui azzerava la capacità edificatoria di un suolo libero ma edificabile, sarebbe motivo ex se di annullamento innanzi alla competente autorità giurisdizionale.

Tutto ciò premesso, gli scriventi

CHIEDONO

- che per il lotto sito in Via Buonarroti al Nuovo Catasto Terreni, Foglio 8, p.lla 221, venga ristabilita la potenzialità edificatoria del suolo e la sua vocazione residenziale attribuendo la destinazione di ZTO "B2 – urbanizzazione recente incompiuta" ed inserendo un nuovo comma all'art. 47 delle NTA che preveda i parametri e gli indici edilizi per i lotti liberi.

Orta di Atella, lì 17/01/2022

Firma del proponente

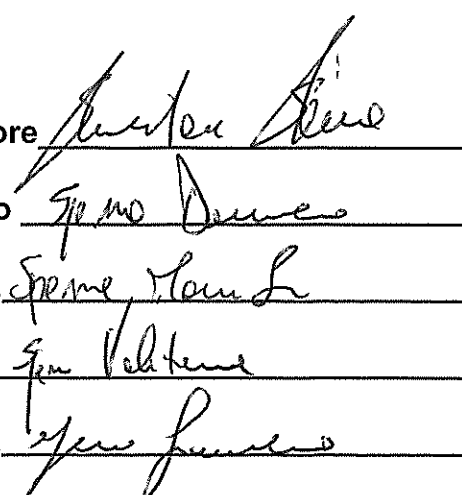
Spena Salvatore

Spena Domenico

Spena Maria Santa

Spena Valentina

Spena Giovanna



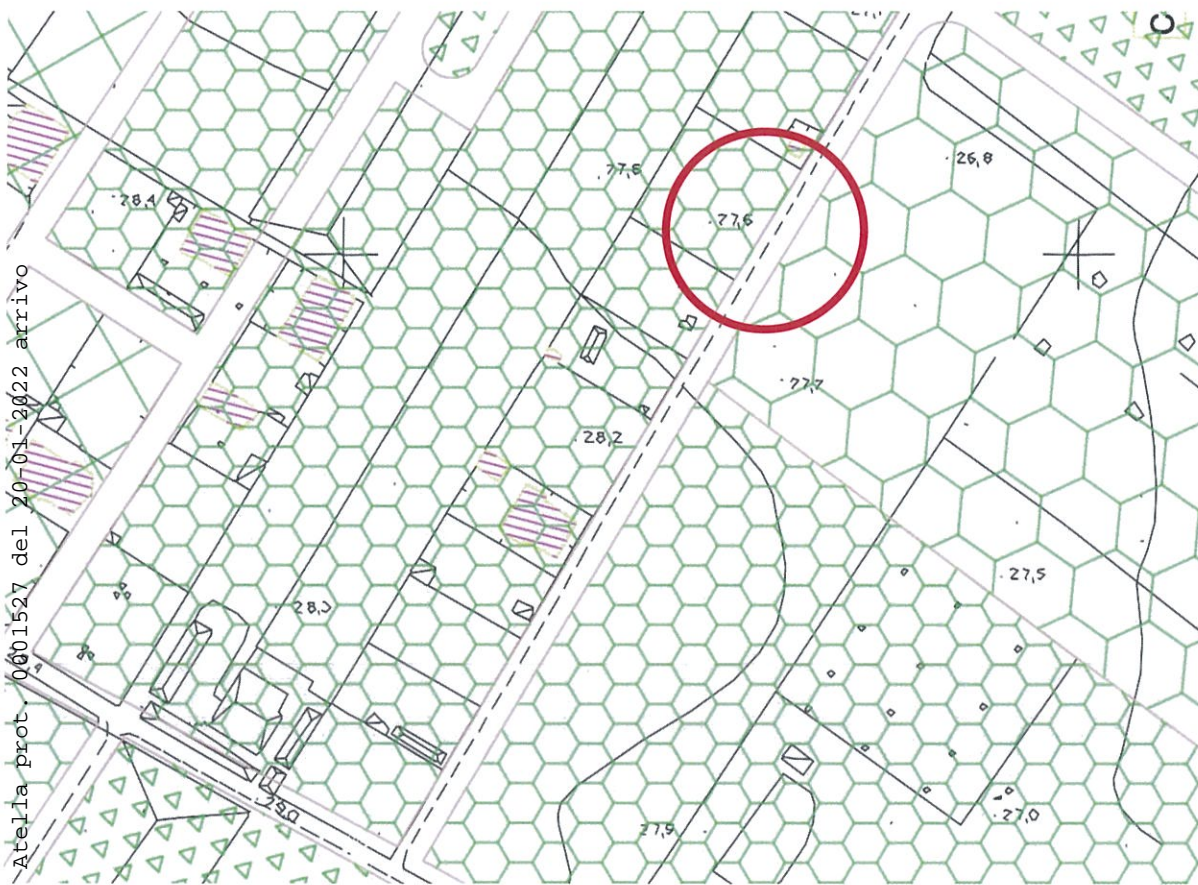
Elenco allegati:

- Stralcio grafico del Prg previgente, del Puc annullato e del Puc adottato;
- Stralcio normativo art.24 del PRG previgente; stralcio normativo art.25 del Puc annullato; stralcio normativo del Puc adottato art. 73 "Verde di risistemazione fondiaria"
- Estratto di mappa catastale;
- Valido documento di riconoscimento del proponente
-

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (Informativa ai sensi della legge n° 675 del 31.12.1996)

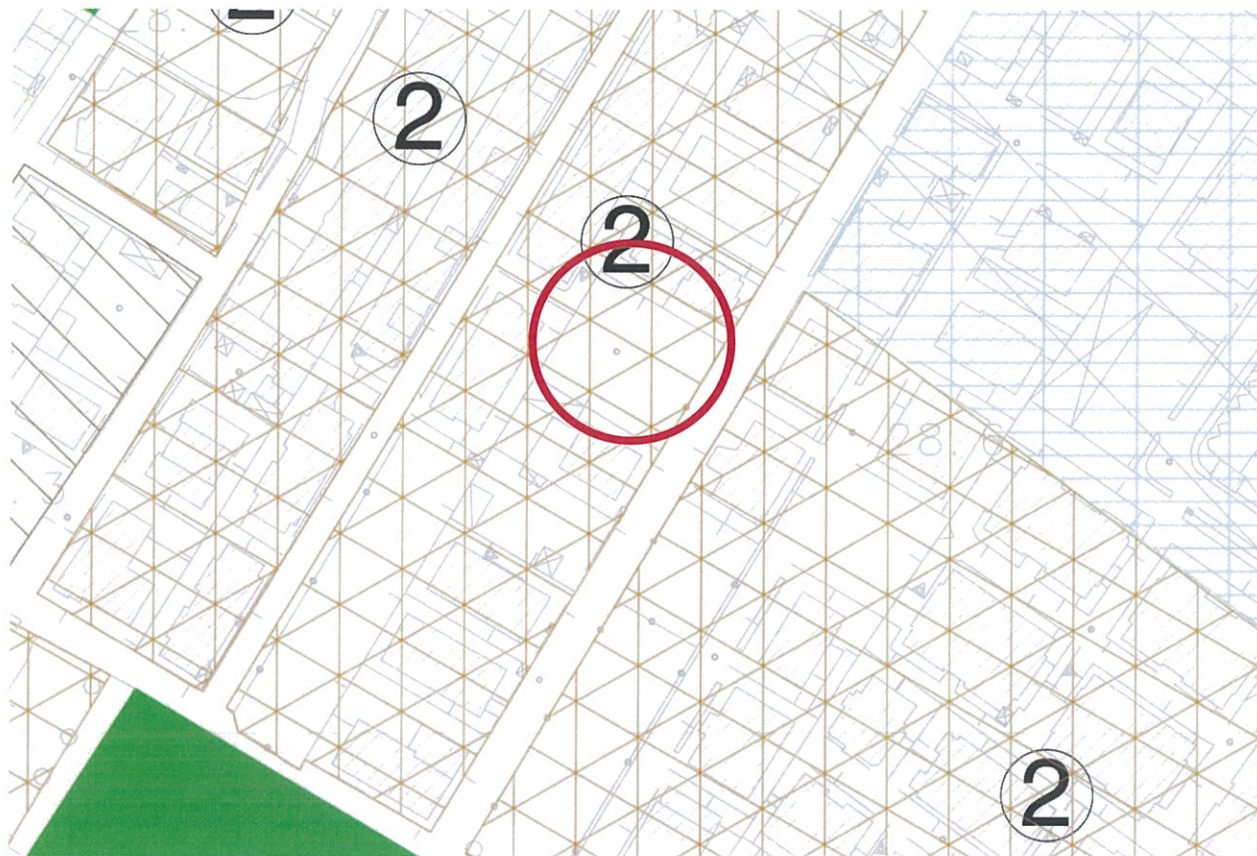
Ai sensi dell'art. 10 della legge n° 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza. Tali dati potranno essere trattati esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento 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 C1 "Zona residenziale di nuova espansione"



Comune di Orta di Atella prot. 0001527 del 20-01-2022 arrivo

Stralcio del Puc annullato_ Zto B12 "Zona residenziale edificata di recupero urbano"



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



I sottoscritti Spena Salvatore nato a Orta di Atella (CE) il 14/08/1951 (C.F. SPNSVT51M14G130Q), Spena Domenico nato a Orta di Atella (CE) il 17/08/1949 (C.F. SPNDNC49M17G130G), Spena Maria Santa nata a Orta di Atella (CE) il 29/09/1953 (C.F. SPNMSN53P69G130K), Spena Giovanna nata a Orta di Atella (CE) il 13/02/1963 (SPNGNN63B53G130W) e Spena Valentina nata a Caserta il 24/02/1971 (C.F. SPNVNT71B64B963T), identificati a mezzo documenti di identità allegati;

DELEGANO

L'Avv. Fernando Spena nato a San Felice a Cancelli (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 nella qualità di proprietari del fondo sito in Orta di Atella (CE)) alla Via Buonarroto, censito in N.C.T. al Foglio 8, p.lla 221,

Orta di Atella li 18/01/2022

Firma

Spena Salvatore
Spena Domenico
Spena Maria Santa
Spena Valentina