

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

Il sottoscritto:

- **Iovinella Francesco** c.f. VNLFNC54R04I993D nato a Succivo (CE) il 04/10/1954,

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 ai due punti di seguito riportati:

- **punto 1) completamento degli edifici in Zto B1"urbanizzazione recente satura"art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione;**
- **punto 2) assenza di parametri ed indici edilizi che consentano l'accertamento di conformità.**

1) Nelle Norme Tecniche di Attuazione e del Ruc facenti parte del nuovo strumento urbanistico in itinere, ho potuto constatare che nella zona B1" urbanizzazione recente satura" art. 46, 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 composti da più unità immobiliari alcune complete altre allo stato di rustico a cui bisogna garantire la possibilità di completamento come da Permesso rilasciato, se legittimi o legittimabili.

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.

E' di fondamentale importanza 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

- 1. 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;**
- 2. che siano previsti parametri ed indici edilizi, anche volumetrici 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, 20/01/2022

Firma del proponente

Iovinella Francesco 

Elenco allegati:

- Stralcio normativo art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- 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.

4. Per i giardini caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.
5. Per gli edifici di cui al comma 1, non vincolati direttamente o indirettamente, quando di proprietà pubblica o di enti e società con caratteristiche di pubblica utilità, il Comune attiva le procedure necessarie per richiedere alla competente Soprintendenza la verifica dell'interesse culturale di beni immobili, espletata ai sensi dell'Art. 12 del DLgs 42/2004, al fine di verificare la sussistenza, o meno, dell'interesse storico-artistico.

Art. 45- Zto B Urbanizzazione recente

1. Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale, da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
6. La Zto B è suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - B1 - satura;
 - B2 - incompiuta.
7. Le sopraelencate sottozone sono disciplinate nei successivi articoli, dall'Art. 41 all'Art. 43.

Art. 46- Zto B1 Urbanizzazione recente satura

1. Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto, prevalentemente compatti e saturi.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
6. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia.
7. In tali Zto è consentita la conversione del piano terra degli edifici in parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/1989.
8. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione degli edifici, così come definiti agli Artt. 120, 121, 131 e 141 del Ruc.
9. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio, del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
10. Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.

11. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, o del 35% della volumetria esistente in caso di demolizione e ricostruzione in sito, purché regolarmente assentita, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84 e 85 del Ruc:
- H = 10,50 m
 - Dc = 5,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Ds = 5,00 m
12. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:
- l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
 - la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.
13. L'incremento volumetrico di cui al comma 11 del presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:
- realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
 - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegato allo strumento urbanistico comunale.
14. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del comma 11 del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
15. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato, mediante appositi e diretti accessi, ad una delle *Unità immobiliari abitative* (Uia) costituenti l'edificio e non deve costituire Uia distinta da essa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.
16. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata, anche

ricorrendo le condizioni di cui al precedente comma 14.

17. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.
18. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
19. Per la realizzazione della volumetria di cui all'incremento premiale è ammessa la costruzione in aderenza, nel rispetto del Dim 1444/1968.
20. I possibili ampliamenti di cui al comma 11 del presente articolo non sono cumulabili, ma esclusivamente alternativi, agli incrementi volumetrici previsti in via straordinaria e derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, da parte di dispositivi di legge statali e regionali vigenti successivamente alla data di adozione del presente Puc.
21. 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. 47- Zto B2 Urbanizzazione recente incompiuta

1. Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto parzialmente strutturato e incompiuti.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia.
5. Gli edifici incompiuti ricadenti in tali Zto, se legittimi o legittimabili nel rispetto della normativa statale e regionale, possono essere completati secondo il progetto originario in seno al titolo abilitativo rilasciato.
6. Per i lotti edificati che dovessero risultare abusivamente trasformati e non beneficiari di

**PROCURA SPECIALE AI SENSI DELL'ART. 1387 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE
SOTTOSCRIZIONE DIGITALE E PRESENTAZIONE TELEMATICA DELLE DELLE
OSSERVAZIONI AL PUC ADOTTATO**

Il sottoscritto **Iovinella Francesco** c.f. VNLFNC54R04I993D nato a Succivo (CE) il 04/10/1954,

DICHIARA

di conferire procura speciale per la presentazione telematica, delle "Osservazioni al Puc adottato del Comune di Orta di Atella_ di carattere generale in merito all'articolo 46 delle NTA," all' arch. Ziello Pasquale nato ad Aversa (CE) il 30.01.1988 e residente ad Orta di Atella (CE) alla via Galileo Galilei n.4 iscritto all'Ordine degli Architetti di Caserta al n. 3250,

Indirizzo pec: pasquale.ziello@archiworldpec.it

- ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità penali di cui all'art. 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, in relazione alla pratica presentata:
 - la veridicità di tutte le dichiarazioni rese e sottoscritte;
 - che le copie dei documenti allegati sono conformi agli originali;
 - di eleggere domicilio speciale, per tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento amministrativo, presso l'indirizzo di posta elettronica del soggetto che provvede alla trasmissione telematica a cui viene conferita la facoltà di eseguire eventuali rettifiche di errori formali inerenti la modulistica elettronica.

Firma autografa

Iovinella Francesco

Allegare copia scansionata di documento di identità

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ
A CORREDO DELLA PROCURA SPECIALE**

Colui che, in qualità di procuratore, sottoscrive con firma digitale la copia informatica del presente documento, consapevole delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci,

DICHIARA

1. ai sensi dell'art. 46.1 lett. u) del D.P.R. 445/2000 di agire in qualità di procuratore speciale in rappresentanza dei soggetti che hanno apposto la propria firma nel presente documento.
2. che le copie informatiche degli eventuali documenti allegati alla domanda corrispondono ai documenti originale o a copia informatica consegnata per l'espletamento e gli adempimenti della pratica.
3. che gli originali cartacei o digitali della documentazione trasmessa sono e resteranno disponibili presso lo studio del tecnico.

Timbro e firma autografa

