



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 38 DEL 12-09-2025

Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001 E DELLA VIGENTE NORMATIVA REGIONALE E COMUNALE, PER UNA "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSISTENTE NELL'ABBATTIMENTO DI UN ESISTENTE FABBRICATO ALLA VIA MARTIRI ATELLANI E LA COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO CON DESTINAZIONE COMMERCIALE" ALL'INCROCIO CON VIA ARTURO TOSCANINI

PREMESSO:

CHE il Comune di Orta di Atella è dotato di uno strumento urbanistico generale approvato con delibera di Consiglio Comunale con la deliberazione n. 21 del 27 settembre 2023 qualificato come Piano Urbanistico Comunale (PUC) in ossequio alla vigente legge Regionale, con le procedure previste, stabilendo quali previsioni costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e che, tra le zone omogenee, è prevista anche la D2.1 per la quale, l'art. 53 della vigente N.T.A. prescrive:

Zto D2.1 Aree produttive dismesse o incompiute in centro abitato 1. Tale Zto comprende aree e complessi produttivi esistenti dismessi, localizzati all'interno del centro abitato, da sottoporre a processi di riconversione funzionale. 2. Non è consentito il rilascio di autorizzazioni per nuove attività produttive o di deposito negli edifici non più in esercizio o dismessi anche parzialmente, ovvero in cui le stesse attività siano cessate a far data dall'adozione del presente strumento urbanistico. 3. Per tale Zto è prescritta la ristrutturazione urbanistica, così come definita dall'Art. 140 del Ruec, anche attraverso interventi di demolizione, totale o parziale, degli edifici esistenti e la realizzazione di nuove volumetrie in cui ospitare le seguenti destinazioni d'uso: residenziali, 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.L.S.S., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona. 4. Per quanto attiene ai volumi relativi all'edificazione residenziale ovvero per abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, questi devono rientrare nella misura massima dei 400 mc per singolo lotto, ai sensi dell'art.66 delle NTA del PTCP. 5. Negli interventi di cui al precedente comma, è fatto obbligo di salvaguardare e valorizzare elementi di archeologia industriale, qualora esistenti e opportunamente documentati. 6. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al comma 3 sono da applicarsi all'intero comparto, così come definito dall'Art. 112 del Ruec, identificato con la singola Zto D2.1. 7. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al comma 3 l'attività residenziale è consentita esclusivamente in alloggi realizzati in regime di Edilizia residenziale sociale (Ers), a canone calmierato, concordato e sociale, con patto di futura vendita, per una superficie non inferiore al 30% della Slp. Gli interventi devono perseguire gli obiettivi di sostenibilità, attenendosi ai criteri generali per l'ottenimento della qualità urbana di cui alle "Linee guida in materia di edilizia residenziale sociale (Art. 10 della Legge 23 maggio 2014, n.

80)", approvate con Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 356 dell'8 agosto 2014 (B.U.R.C n.58 dell'11 agosto 2014). Gli standard urbanistici da realizzare a servizio dell'Ers sono limitati alle seguenti quantità minime: - spazi di verde pubblico attrezzato 9 mq/abitante; - parcheggi 9 mq/abitante. 8. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al comma 3, sono ammesse attività commerciali ricadenti nelle categorie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia, nei limiti del 30% della Slp realizzabile e comunque fino a un massimo di 2.500 mq di superficie di vendita complessiva per la singola Zto D2.1. 9. 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 Ruec: - $Rut = 0,50 \text{ mq/mq}$ - $Rct = 0,40 \text{ mq/mq}$ - $Rp = 0,50 \text{ mq/mq}$ - $Spp = 0,10 \text{ mq/mc}$ - $H = 10,50 \text{ m}$ - $Dc = 5,00 \text{ m}$ - $Df = 10,00 \text{ m}$ - $Ds = 5,00 \text{ m}$ - $Ialb = 5 \text{ alberi ogni } 100 \text{ mq}$ di superficie territoriale. 10. Per la quota di Slp eventualmente destinata ad attività commerciale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di Slp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2014. 11. Nel caso di insediamento di attività commerciali, deve essere rigorosamente rispettato sia il comma 2 dell'art.5 D.M. n.1444/68 sia la L.R. n.7/2020 e ss.mm.ii. 12. Per la quota di Slp eventualmente destinata ad attività direzionale e di artigianato di servizio ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di Slp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici. 13. In caso di realizzazione di strutture turistico-ricettive (alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli e motel), a servizio di ciascuna struttura, in aggiunta alla Spp, prevista nella misura di cui al precedente comma 9, sono previste aree per parcheggio, anche interrate, nella misura minima di 8,00 mq per ogni posto letto. 14. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante Permesso di Costruire Convenzionato, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruec. 15. In applicazione del comma precedente, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via. 16. Per i lotti edificati che dovessero risultare abusivamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'art. 3.

CHE in data 12 aprile 2021 al n. 7044 prot. gen., è stata inoltrata istanza di Permesso di Costruire per "ristrutturazione edilizia consistente nell'abbattimento di un esistente fabbricato alla via Martiri Atellani e la costruzione di nuovo fabbricato con destinazione commerciale" all'incrocio con via Arturo Toscanini;

CHE in data 12 dicembre 2023 al n. 24623 e in data 28 dicembre 2023 al n. 25143, sono state inoltrate successive integrazioni all'istanza di Permesso a Costruire sopra richiamato;

CHE tale richiesta, riscontrata la conformità al vigente P.U.C. e al R.U.E.C. è stata accolta dall'Ufficio Tecnico che, in data 16 luglio 2024, con nota n. 15459, ne ha notiziato l'esito e preannunciato l'avvio per la predisposizione della convenzione prevista dalle vigenti norme, in considerazione che, l'art.28 bis del D.P.R. 380/2001, stabilisce:

1. *Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*

2. *La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.*

3. *Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:*

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

VISTO lo schema di convenzione predisposto dall'ufficio, accettato dal legale rappresentante delle parti richiedenti con la sottoscrizione dell'atto stesso;

VISTO il Decreto Sindacale n. 06 del 28 gennaio 2025 con il quale è stata conferito al geometra Vito Buonomo la Responsabilità del Settore V e, ad interim anche del IV Settore, fino al 31 dicembre 2025;

VISTO il parere favorevole dello stesso geometra Vito Buonomo espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

VISTO il parere favorevole del Responsabile Servizio Finanziario, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

D E L I B E R A

DI PRENDERE ATTO della premessa che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI PROCEDERE, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, all'approvazione dello schema di Convenzione Urbanistica che, allegato al presente atto sotto la lettera "A", ne forma parte integrante e sostanziale ritenendolo "conditio sine qua non" per il rilascio del Permesso di Costruire per una "ristrutturazione edilizia consistente nell'abbattimento di un esistente fabbricato alla via Martiri Atellani all'incrocio con via Arturo Toscanini" che la gestione del procedimento relativo alla stipula della suddetta convenzione, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto, compete al Settore Vº Politiche del Territorio e che alla stipula del suddetto atto interverrà il suo Responsabile;

di dare altresì atto che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti degli stessi soggetti e i dirigenti e i dipendenti dell'Amministrazione di cui al presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone; Infine il PRESIDENTE, stante l'urgenza di procedere al rilascio del permesso di costruire convenzionato e visto l'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL., sottopone a votazione palese, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, che il Consiglio comunale approva.

PARERI RIPORTATI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICO/AMMINISTRATIVO (Art. 49 - comma 1° e 147 bis - del D.Lgs. 267/2000)

Ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 si esprime parere in ordine alla Regolarità Tecnica

Orta di Atella li,

Il Responsabile del Settore interessato
Vito Buonomo