

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](mailto:protocollo.ortadiatella@asmepec.it)

**Oggetto: osservazioni al Puc adottato del comune di Orta di Atella**

**I sottoscritti:**

- **D'Ambrosio Luigi**, c.f. DMBLGU50H25G130Q, nato ad Orta di Atella il 25/06/1950 e residente in Sant'Arpino alla Via F.lli Cervi n°52,
- **D'Ambrosio Felice**, c.f. DMBFLC52A02G130J, nato ad Orta di Atella il 02/01/1952 ed ivi residente alla Via E. Fermi n°9;
- **D'Ambrosio Carmine**, c.f. DMBCMN59L16G130A, nato ad Orta di Atella il 16/07/1959 ed ivi residente alla Via E. Fermi n°9,

**comproprietari di un complesso immobiliare ubicato in Via Astragata snc, censito al NCEU foglio 8 p.lle 5616-5617-5618,**

presa visione di tutti gli elaborati allegati alla deliberazione della Commissione Straordinaria del 06/11/2021 n°94, al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Orta di Atella,

**presentano le seguenti osservazioni**

ai sensi del comma 3 dell'Art. 7 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04.08.2011 della Regione Campania in merito al seguente punto,

- **Assenza di parametri ed indici urbanistici nella Zona Territoriale Omogenea B "Urbanizzazione recente" art.45 delle NTA ai fini dell'accertamento di conformità.**

Il complesso immobiliare di cui in premessa risulta protagonista di una lunga vicenda amministrativa che verrà brevemente riassunta nelle sue fasi più importanti. Esso è stato autorizzato con i titoli edilizi di seguito elencati, che hanno assentito la realizzazione di un complesso commerciale direzionale costituito da tre blocchi di fabbrica denominati blocchi A-B-C in Zto "D3 Insediamenti produttivi di tipo commerciale, direzionale e servizi" del PRG pre-vigente:

- Permesso di Costruire n°274 del 18 settembre 2000;

- 1° DIA in variante alla C.E. n°274/2000 prot. n°270 del 24 settembre 2004;
- 2° DIA in variante alla C.E. n°274/2000 prot. n° 245 del 21 settembre 2005;
- 3° DIA in variante alla C.E. n°274/2000 prot. n°9322 del 5 maggio 2008.

Con Ordinanza n°57 del 13/10/2009 il Responsabile del Settore Politiche del Territorio dell'UTC ha provveduto ad annullare il PdC n°274/2000 e le due successive varianti emettendo poi ordinanza di demolizione delle opere e successiva immissione in possesso del bene in questione per mancata ottemperanza all'ingiunzione di demolizione. L'atto di acquisizione è stato poi annullato in via di autotutela con provvedimento n°21466 del 28/12/2011. Successivamente i germani D'Ambrosio hanno trasmesso in data 09.11.2011 prot. 18630 atto di delega al Comune per la redazione, a spese degli istanti, del progetto di PUA della loro proprietà.

Atto finale delle varie controversie precedentemente sintetizzate è stata la **presentazione della pratica di "Riesame ai sensi dell'art.38 del D.P.R 380/01 della pratica di Permesso di Costruire n°274/2000 e successive varianti relativa ai fabbricati di proprietà dei sign. Luigi D'Ambrosio, Carmine D'Ambrosio e Felice D'Ambrosio alla Via Astragata, realizzati su un fondo ricadente in "Zto D3" del vigente PRG"** protocollata al comune di Orta di Atella nell'anno 2014 e da esso mai **istruita** dimostrandosi inadempiente e lasciando nel limbo dell'incertezza i germani D'Ambrosio seriamente intenzionati a regolarizzare, per quanto possibile, la propria situazione.

Ad oggi il **Puc** adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria n°94/2021 **include il complesso immobiliare in due zone territoriali omogenee differenti, ZTO B1 "urbanizzazione recente satura" art. 46 delle Nta e Zto B2"urbanizzazione recente incompiuta" art. 47** che consentirebbe il completamento degli immobili, se legittimi o legittimabili, come riportato dal comma 5 che recita: *"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"*.

**In entrambe le Zto, non vi sono indici o parametri edilizi**, ad eccezione delle distanze e dell'altezza massima per incrementi premiali, **tali da poter effettuare la cosiddetta "doppia conformità"** fondamentale per valutare la legittimità o meno degli immobili ai fini di una eventuale sanatoria di cui all'art. 38 d.p.r. 380/01 che i germani intendono ripresentare, sperando che l'amministrazione adempia al dovere di avviare il procedimento che possa portare alla risoluzione definitiva della controversia. Si rammenta che la presentazione dell'art. 38 del DPR 380/2001 contempla una particolare ipotesi di sanatoria per gli immobili rimasti privi del titolo edilizio che li assentiva; ciò al

fine di ovviare al pregiudizio che subirebbero i privati, in questo caso i germani D'Ambrosio, i quali avevano proceduto all'edificazione confidando nella bontà del relativo titolo rilasciato dall'amministrazione.

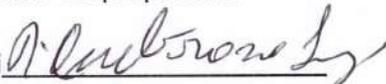
Appare fondamentale definire per la ZTO B "urbanizzazione recente" art.45 delle NTA, con le due sottozone B1 "satura" e B2 "incompiuta", indici e parametri urbanistici, anche volumetrici che consentano eventuale sanatoria totale o parziale degli immobili, attraverso la cosiddetta "doppia conformità".

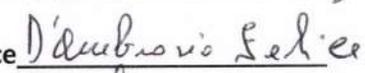
**Tutto ciò premesso si chiede**

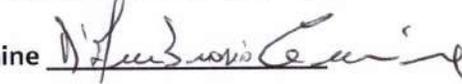
**Che siano modificati gli art. 46 Zto B1 "urbanizzazione recente satura" ed art. 47 Zto B1 "urbanizzazione recente incompiuta" attraverso l'introduzione di indici e parametri edilizi completi, per poter presentare nuovamente il riesame ai sensi dell'art.38 del Dpr 380/01 della pratica di Permesso di Costruire n°274/2000 e successive varianti per gli immobili censiti al NCEU foglio 8 p.lle 5616-5617-5618, mai portata a conclusione per inadempienza dell'amministrazione, sperando di porre definitivamente fine ad una vicenda amministrativa che si protrae da anni.**

Orta di Atella, 20/01/2022

Firme dei proponenti

D'Ambrosio Luigi 

D'Ambrosio Felice 

D'Ambrosio Carmine 

Elenco allegati:

- Stralcio grafico del Prg pre-vigente e del Puc adottato "piano operativo";
- Stralcio normativo del Puc adottato art.45-46-47 delle Nta
- Estratto di mappa catastale;
- Valido documento di riconoscimento dei proponenti.

**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

normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'Art. 3.

#### **Art. 48- Zto D Aree a prevalenza produttiva**

1. Tale Zto comprende aree produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, logistico, turistico-ricettivo, esistenti e di progetto, nonché aree produttive dismesse o incomplete.
2. Essa si articola in:
  - D1 – aree produttive esistenti e di progetto;
  - D1.1 – Aree produttive esistenti;
  - D1.2 – Aree produttive di progetto;
  - D2 – Aree produttive dismesse o incomplete;
  - D2.1 – in centro abitato;
  - D2.2 – al di fuori del centro abitato;
  - D3 – Area turistico-ricettiva da ripristinare;
3. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottoarticolazioni, sono classificate di categoria D secondo il Dim 1444/1968.
4. Le attività, di cui alle destinazioni d'uso ammesse, non devono comunque produrre alcun tipo di inquinamento ambientale, e rispettare la normativa nazionale e regionale di settore vigente in materia sia per quanto attiene a tutto quanto riguarda gli scarichi liquidi e aeriformi, sia per quanto riguarda gli odori e i rumori di acque reflue civili, tecnologiche, emissioni in atmosfera e, per quanto riguarda l'inquinamento acustico, il rispetto del Piano di zonizzazione acustica.
5. Le attività ricadenti nel perimetro del centro abitato, definito ai sensi del DLgs 285/1992, ove se ne ravvisasse l'esigenza, dovranno attuare opere di mitigazione al fine di ridurre l'impatto ambientale e sulla salute pubblica.

#### **Art. 49- D1 Aree produttive esistenti e di progetto**

1. Tale Zto comprende aree produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale,

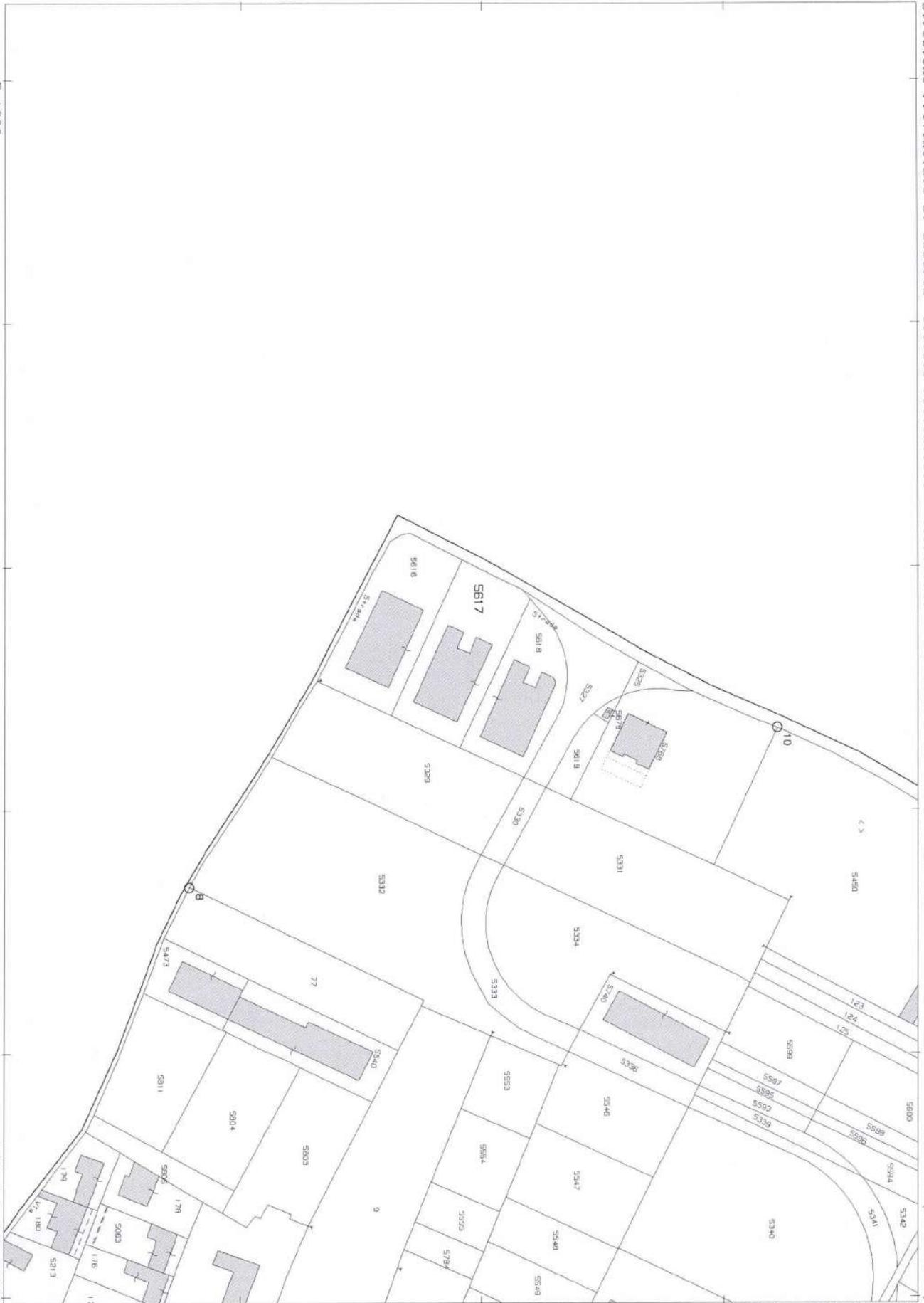
N=12400

Direzione Provinciale di Caserta Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MAIETTA LUISA MARIA

Vis. tel. (0.90 euro)

E=1300

1 Particella: 5617



Comune: ORTA DI ATELLA/A  
Foglio: 8

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

19-Jan-2022 9:54:35  
Prot. n. T61B11/2022

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

I sottoscritti

- **D'Ambrosio Luigi**, c.f. DMBLGU50H25G130Q, nato ad Orta di Atella il 25/06/1950 e residente in Sant' Arpino alla Via F.lli Cervi n°52,
- **D'Ambrosio Felice**, c.f. DMBFLC52A02G130J, nato ad Orta di Atella il 02/01/1952 ed ivi residente alla Via E. Fermi n°9;
- **D'Ambrosio Carmine**, c.f. DMBCM59L16G130A, nato ad Orta di Atella il 16/07/1959 ed ivi residente alla Via E. Fermi n°9,

**comproprietari di un complesso immobiliare ubicato in Via Astragata snc, censito al NCEU foglio 8 p.lle 5616-5617-5618,**

**DICHIARANO**

di conferire procura speciale per la presentazione telematica, delle “ Osservazioni al Puc adottato del Comune di Orta di Atella\_ per un complesso immobiliare sito in Via Astragata censito al NCEU foglio 8 p.lle 5616-5617-5618,” 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**

D'Ambrosio Carmine  
D'Ambrosio Felice  
D'Ambrosio Luigi

**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.

