

***Al RESPONSABILE del 5° SETTORE  
POLITICHE del TERRITORIO  
del comune di***

***Orta di Atella***

*( Provincia di Caserta )*

***OGGETTO : “ OSSERVAZIONI al P.U.C.  
del comune di Orta di Atella “***

*Piano Urbanistico Comunale ( P.U.C. ) adottato con verbale di  
Deliberazione della Commissione Straordinaria - con i poteri di  
Giunta Comunale- n. 94 del 06/11/2021 e pubblicato sul Bollettino  
Ufficiale della Regione Campania n. 109 del 22/11/2021.*

*– Appezamento di terreno di proprietà della sig.ra CRISTIANO  
ANNA sito in tenimento di Orta di Atella e censito nel N.C.T. al  
foglio 9 p.lla 5351 per are 20 e centiare 00.*

***NOTE di OSSERVAZIONI***

*La sottoscritta sig.ra CRISTIANO ANNA nata a Grumo Nevano il 27/07/1958 e  
residente in Orta di Atella alla via T. De Vivo n. 42 avente codice fiscale CRS NNA  
58L67 E224F e recapiti telefonici nn. : 335 6313316 – 081 8910032*

***DICHIARA***

- *Di essere proprietaria di un appezzamento di terreno sito in tenimento di Orta di Atella alla via Tommaso De Vivo n. 42 e censito nel N.C.T. al foglio 9 al mappale 5351 esteso are 20,00 circa mercè atto di compravendita ed atto di divisione a rogito notaio Germano Benincasa del 04/11/1999 Rep. n. 4105/1534 e del 08/03/2000 Rep. 4207/1579 ;*

- Che il lotto di terreno di proprietà della deducente censito nel N.C.T. al foglio 9 p.lla n. 5351 per are 20,00 circa ed OGGETTO della presente OSSERVAZIONE in riferimento agli STRUMENTI URBANISTICI PREVIGENTI sul territorio del comune di ORTA DI ATELLA aveva la sottoindicata destinazione :

1. Nel P.R.G. approvato con D.P.A.P. di Caserta n. 18 del 11/11/1998 e reso conforme dal D.P.G.R. della Campania n. 527 del 03/02/1999 ricade in

ZONA C1 : Residenziale di nuova espansione con i seguenti parametri di intervento

It	= mc/mq =	1,15
If	= mc/mq =	1,65
Lm	= mq	400,00
Rc	= mq/mq=	0,33
H	= ml	10,50
N.P.	= n.	3
Dc	=	H/2 ( minimo ml 5,00)
Df	=	H ( minimo ml 10,00)

*Modalità di attuazione : Intervento edilizio diretto nei casi in cui ricorrono le circostanze di cui al 5° comma dell'articolo 31 della L. n. 1150/42 e s.m.i.*

2. Nella Variante al P.R.G. approvata con D.P.A.P. n. 33 del 04/05/2001 ricade in

ZONA C1 : Residenziale di nuova espansione normata dall'art. 24 della N. di A. con i seguenti parametri di intervento

UMI	= mq	3.000,00
It	= mc/mq =	1,05
If	= mc/mq =	1,50
Lm	= mq	400,00
Rc	= mq/mq=	0,33
H	= ml	11,00
N.P.	= n.	3
Dc	=	H/2 ( minimo ml 5,00)
Df	=	H ( minimo ml 10,00)

*Modalità di attuazione : Intervento edilizio diretto nei casi in cui ricorrono le circostanze di cui al 5° comma dell'articolo 31 della L. n. 1150/42 e s.m.i.*

3. Nel P.U.C. approvato con D.G.C. n. 4 in data 05/07/2014 e successivamente annullato con verbale di deliberazione della Commissione Straordinaria n. 15 del 14/07/2020 ricade in

ZONA B1/2 : Residenziale Edificata di recupero Urbano normata dall'art. 25 della N. di  
A. con i seguenti parametri di intervento

If	= mc/mq =	1,15
Lm	= mq	400,00
Rc	= mq/mq =	0,33
H	= ml	11,00
N.P.	= n.	3
Dc	=	H/2 ( minimo ml 5,00)
Df	=	H ( minimo ml 10,00)

- Di aver realizzato su detto lotto di terreno un fabbricato costituito da due piani fuori terra oltre al sottotetto ed al locale seminterrato ed utilizzato ad esclusiva destinazione residenziale in virtù dei seguenti titoli abilitativi legittimamente rilasciati dal comune di Orta di Atella :

A: Concessione Edilizia n. 71 del 23/02/2000

C: Permesso di Costruire n. 177 del 26/10/2005

*Considerato che*

- L'immobile di che trattasi è stato eretto in virtù dei sopraccitati titoli autorizzativi legittimamente rilasciati dal comune di Orta di Atella .
- Con la delibera giuntalesca indicata in oggetto ( n. 94 del 06/11/2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 109 del 22/11/2021) Codesto Comune ha adottato il progetto di nuovo Piano Urbanistico Comunale ( P.U.C. ), redatto ai sensi della L.R. n. 16/04 e s.m.i. e in conformità alle prescrizioni del PTCP della Provincia di Caserta CLASSIFICANDO il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato della ricorrente ( edificato in virtù di legittimi titoli concessori rilasciati dal comune di Orta di Atella ) in ZONA di RISPETTO CIMITERIALE normata dall'art. 89 della N. di A. che prevede in detta zona la esecuzione esclusivamente delle opere previste dalle lettere a-b-c-d di cui al comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 ( Definizioni degli interventi edilizi).

*DEDUCE e fa OSSERVARE che*

Il PUC adottato sottopone le descritte porzioni fondiariale su cui è stato edificato - con giusti e legittimi titoli autorizzativi - un immobile ad esclusiva destinazione residenziale di proprietà della Deducente a una disciplina urbanistico-edilizia assolutamente irrazionale e illegittima, sotto concorrenti profili

*DIFATTI :*

- Il concetto posto a base della Pianificazione Urbanistica è quello di evitare ulteriore consumo di suolo e privilegiare e rafforzare la produttività in zona agricola MA NEL CONTEMPO disciplina e regolamenta ad USO RESIDENZIALE tutti quegli immobile realizzati nell'ultimo decennio in zona "F" e zona "D" SECONDO DISCUTIBILI MECCANISMI AUTORIZZATIVI ( Professor ing. Roberto Gerundo responsabile scientifico : Relazione generale pag. 135 ) . Infatti nella redazione del nuovo P.U.C. - nel processo di normalizzazione delle unità abitative NON REGOLARI - tutti gli alloggi non regolari SONO STATI conteggiati nel computo del carico abitativo , onde evitare consumo di suolo non necessario.
- E' palese che la pianificazione del territorio urbano così effettuata porta all'evidenza di privilegiare e avvantaggiare chi ha edificato mercé DISCUTIBILI MECCANISMI AUTORIZZATIVI ( che il più delle volte sono stati oggetto di indagini sia della magistratura ordinaria che amministrativa e penale) arrecando - di contro - un enorme danno alle persone rispettose delle leggi e dei regolamenti vigenti che hanno acquistato un lotto di terreno per regalare ai propri figli dei futuri alloggi da destinare ad abitazione principale dei rispettivi nuclei familiari ( che rappresentano all'incirca l'80% della popolazione ortese).
- E' evidente, infatti , che il vincolo in " ZONA di rispetto cimiteriale di cui all'art. 89 della N. di A. " FINISCA per svuotare in maniere sensibile il contenuto del diritto di proprietà , incidendo sul godimento del bene e diminuendone DRASTICAMENTE il valore di mercato e quindi di scambio.
- Infine è da sottolineare che la stessa struttura del PUC risulta in contrasto con quanto affermato dal Professor ing. Roberto Gerundo - Responsabile scientifico nella Conferenza Tematica : Un altro aspetto fondamentale da considerare , in sede di pianificazione , è il fatto che circa l'80% del territorio comunale di Orta di Atella sia rimasto agricolo. Ciò va considerato un grande servizio ecosistemico, senz'altro da tutelare, essendo un punto fondamentale per il rilancio del comune dal punto urbanistico ; si dovrà , quindi, evitare la disseminazione di insediamenti in zona agricola registrata in tante realtà limitrofe, che contravviene al principio di sostenibilità. ED ANCORA : Il prof. Gerundo ha chiarito che nella redazione del PUC si tenderà a confermare le aree residenziali non ancora edificate, al fine di rispettare le aspettative riguardanti quei suoli , ma che allo stesso tempo non sarà previsto ulteriore consumo di suolo.
- Le motivazioni esposte dai tecnici pianificatori per la scelta del vincolo ( Relazione generale e Norme tecniche di Attuazione ) lasciano , quantomeno perplessi , in quanto le stesse risultano addirittura in contrasto con le proposte e le indicazioni scaturite dalla Conferenza Tematica di supporto tecnico-scientifico.

## **CHIEDE**

**ALL ' Amministrazione comunale di Orta di Atella , per una più equa e corretta redistribuzione e pianificazione del territorio , anche sotto il profilo dell'eventuale pseudo danno provocato ( ESCLUSIONE DAI BENEFICI DI CUI ALL' APPLICAZIONE DELLA L.R.C. N. 19/09 E S.M.I. " CD " PIANO CASA " - ESCLUSIONE DAI BENEFICI DI CUI AL BONUS 110 ) , di farsi carico di MODIFICARE la destinazioni d'uso previste nel progetto del nuovo P.U.C. - adottato con verbale di Deliberazione della Commissione Straordinaria - con i poteri della Giunta**

Comunale - n. 94 del 06/11/2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 109 del 22/11/2021 - e **RICLASSIFICARE** l'immobile de quo nell'ambito del compendio di " **AREE CONSOLIDATE A PREVALENZA DESTINAZIONE RESIDENZIALE** e nello specifico Zto B di cui al decreto Ministeriale n. 1444/1968 COSI' come risulta classificato sia nel P.R.G. previgente che nel vecchio PUC annullato.

*Orta di Atella li 07/01/2022*

*Si allega :*

1. Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 19/06/1998 : Riduzione distanza rispetto cimiteriale
2. *Concessione Edilizia n. 171/2000*
3. *Permesso di Costruire n. 177/2005*
4. *Stralcio mappa catastale*
5. *Stralcio PRG previgente*
6. *Art. 24 N. di A. allegata al PRG*
7. *Stralcio vecchio PUC annullato*
8. *Art.25 N. di A. allegata al vecchio PUC*
9. *Stralcio nuovo PUC*
10. *Art. 89 N. di A. del nuovo PUC adottato*
11. *Documento di identità della richiedente*

La richiedente

*Cristiana Amato*



# COMUNE DI ORTA DI ATELLA

PROVINCIA DI CASERTA

Spedizione

Prot. n. 360/s

Data 21.6.1998

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 22 del 19.6.98

OGGETTO: " Riproposizione delibera di C.C. n° 22 del 21.6.94 limitatamente alla riduzione della distanza di rispetto cimiteriale"

L'anno millenovecentonovantotto e questo giorno diciannove del mese di giugno alle ore 15,45 nella sala delle adunanze consiliari della Sede comunale, a seguito di invito diramato dal Sindaco in data 12.6.98 n. 4549, si è riunito il Consiglio comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede la seduta il Sig. Brancaccio Angelo )- Sindaco

Del consiglieri comunali sono presenti n. 17 e assenti sebbene invitati n. 4

come segue.

N d'ord.	COGNOME E NOME	Pre-sente	Assente	N. d'ord.	COGNOME E NOME	Pre-sente	Assente
1	BRANCACCIO Angelo	X		13	LAMPANO Michele	X	
2	DELL'AVERSANO Tommaso	X		14	SANTILLO Guido		X
3	DEL PRETE Salvatore	X		15	DI LORENZO Pasquale		X
4	PATRICELLI Salvatore	X		16	SORVILLO Giovanni		X
5	MIGLIACCIO Giovanni	X		17	GIOFFI Carlo	X	
6	MOZZILLO Giuseppe	X		18	SANTILLO Dario M.	X	
7	VILLANO Nicola	X		19	DI GIORGIO Alfonso	X	
8	DELL'AMICO Angelo	X		20	ZIELLO Luigi		X
9	IOVINELLA Domenico	X		21	D'ERRICO Giuseppe	X	
10	MINICHINO Rosa	X					
11	FIORILLO Franco	X					
12	COMUNE Nicola	X					

Fra gli assenti sono giustificati (Art. 289 del T.U. L.C.P. 4 febbraio 1915, n. 148), i signori:

-----

Con la partecipazione del Segretario comunale Di Francesco Silvestro Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



# COMUNE DI ORTA DI ATELLA

Provincia di Caserta

"Comune insignito della Medaglia d'Argento al Merito Civile"

**Settore: Politiche del Territorio - Servizio: Urbanistica**



Pratica edilizia n°4 / 2012 Registro PUA // n°18 / 2012 Registro PdC

Prot.n°491/Urb del 01/03/2013

**Oggetto:** Istruttoria e parere pratica edilizia n°4/2012 Registro PUA dei sigg. MOZZILLO Angelo + 6 altri soggetti proponenti, acquisita al protocollo generale n°4740 in data 19/03/2012 e successiva integrazione in data 03/09/2012 prot. n°13170, relativa al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato P.U.A. in ZTO D1, in località "Cervone".

**Intervento:** Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo all'area ricadente in Zona Territoriale Omogenea "D1 - Insediamenti Produttivi di tipo Industriale o Artigianale", in località "Cervone" - Richiesto ai sensi dell'art.28, legge 17 agosto 1942, n°1150, del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato, Legge Regionale 20 marzo 1982, n°14, Articolo 26 della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n°16 ed artt.8-11-26 delle Norme di Attuazione P.R.G. Comunale vigente.

### Ditte proponenti / richiedenti:

1) Le generalità dei richiedenti sono:

<b>MOZZILLO Angelo</b> , nato a Orta di Atella (CE) il 05/02/1951, codice fiscale MZZNGL51B05G130M, residente in Orta di Atella (CE) Via Roma n°14	proprietario dei lotti di terreno N.C.T. <b>Foglio 6 particella 47</b> (superficie 597,00mq.) e <b>particella 48</b> (superficie 1.964,00mq.) ricadenti in Zona Omogenea "D1"
<b>PEZZELLA Armando</b> , nato a Napoli il 28/11/1976, Amm/re unico della Società "Impresa Edile Armando <b>PEZZELLA S.r.l.</b> " con sede in Mondragone (CE), Via della Maddalena n°28, codice fiscale 03001880610	proprietaria del lotto di terreno N.C.T. <b>Foglio 6 particella n°5133</b> (superficie catastale 4.826mq., quota parte interessata 4.649,00mq.) ricadente in Z.O. "D1"
<b>FUSCO Pasquale</b> , nato a Napoli il 02/01/1987, codice fiscale FSCPQL87A02F839S, residente in Frattamaggiore (NA) Via Miseno n°60	proprietario del lotto di terreno N.C.T. <b>Foglio 6 particella 5222</b> (superficie catastale 3.602mq., quota parte interessata 3.486,00mq.) ricadente in Z.O. "D1"
<b>NAPOLITANO Giovanni</b> , nato a Napoli il 08/10/1977, quale Legale Rappresentante della Società "SEAD di Napolitano Giovanni & C. S.a.s." con sede in San Giorgio a Cremano (NA), Piazza Vittorio Emanuele II n°34, codice fiscale 06846230636	proprietaria dei 3/6 del lotto di terreno N.C.T. <b>Foglio 6 particella 5083</b> (sup. 54,00mq.) ricadente in Z.O. "D1" proprietaria del lotto di terreno N.C.T. <b>Foglio 6 particella 5088</b> (superficie 2.973,00mq.) ricadente in Z.O. "D1"
<b>CONCILIO Domenico</b> , nato a Qualiano (NA) il 10/06/1960, Amm/re unico della Società "S. EDIL VET S.r.l." con sede in Giugliano in Campania (NA), Via Oasi Sacro Cuore Il Traversa n°29, codice fiscale 03747801219	proprietaria del lotto di terreno catastalmente riportato al N.C.T. <b>Foglio 6 particella 5114</b> (superficie 4.300,00mq.) ricadente in Zona Omogenea D1
<b>OTTAVIANO Laura</b> , nata a Villaricca (NA) il 10/05/1990, codice fiscale TTVLRA90E50G309C, residente in Gricignano di Aversa (CE) Via Filippo Turati n°13, <b>PECOVELA Ida</b> , nata a Cesa (CE) il 04/05/1968, codice fiscale PCVDIA68E44B963N, residente in Gricignano di Aversa (CE) Via Filippo Turati n°13	comproprietarie del lotto di terreno catastalmente riportato al N.C.T. <b>Foglio 8 particella 5245</b> (superficie catastale 5.658mq., quota parte interessata 4.122,00mq.) ricadente in Zona Omogenea D1

2) La proprietà in metri quadrati dei proponenti è di 597 + 1.964+ 4.649 +3.486 + 3/6x54 + 2.973 + 4.300 + 4.122 = 22.118,00mq, su 29.969,00mq. riguardanti il PUA (=73,80%)

### Altre ditte ricadenti dell'area sottoposta a PUA:

1) Le altre particelle catastali e/o ditte proprietarie ricadenti nel progetto urbanistico presentato, che non risultano firmatarie della richiesta sono:

**Progettista:** Il progetto del PUA è stato redatto dall'arch. Elisabetta GIULIANO, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n°719-.

**Descrizione dell'intervento:**

Con la presente istanza, i soggetti proponenti, come sopra generalizzati, chiedono la possibilità di lottizzare privatamente a scopi edificatori, mediante il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, l'area ricadente in Zona Territoriale Omogenea "D1 - Insedimenti Produttivi di tipo Industriale o Artigianale", in località "Cervone", il tutto con le caratteristiche urbanistiche, tipologiche e dimensionali ricavabili dagli elaborati di progetto del PUA in esame a cui si rimanda per maggiori dettagli.

**Classificazione dell'intervento:**

Secondo l'apposito Capitolo XIII del Regolamento Edilizio vigente, l'intervento si classifica come: artt.99-100-101-102-103-104. - *Lottizzazioni*

**Verifica urbanistica:**

Rispetto al PRG vigente, il sito di progetto ai fini urbanistici è classificato come Zona Omogenea "D1 - Insedimenti Produttivi di tipo Industriale o Artigianale" e quindi soggetto ai limiti urbanistici previsti dall'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG vigente.

L'intervento è conforme al vigente P.R.G. in merito alla Zona Territoriale Omogenea "D1 - Insedimenti Produttivi di tipo Industriale o Artigianale" ove sono consentite esclusivamente le attività destinate all'insediamento di attività produttive industriali ed artigianali.

Si ricorda che la superficie catastale di proprietà dei soggetti richiedenti è pari a 40.120,00mq., di cui:

- superficie in fascia di rispetto stradale per vicinanza all'Asse Mediano Nola - Villa Literno, incidente sulla particella 5245 del foglio 8 per 1.536,00mq., che è stata totalmente esclusa dall'intervento;
- superficie ricadente in ZTO "E", incidente sulla particella 32 (in quota parte di 5.674,00mq.), sulla particella 43 (in quota parte di 2.648,00mq.), sulla particella 5133 (quota parte per 177,00mq.) e sulla particella 5222 (quota per 116,00mq.) del foglio 6 per un totale di 8.615,00mq., parimenti anch'essa esclusa dall'intervento;
- superficie in ZTO "D1" = 29.969,00mq.;

Il PUA in esame si basa sui parametri urbanistici riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

E' da notare che:

- la superficie delle aree ad attrezzature e servizi pubblici di competenza del PUA (standard) previste da reperire direttamente nel comparto di lottizzazione assommano ad un totale di 1.798,00mq. (in progetto è individuata come aree campite con colore azzurro che interesserà i lotti liberi da costruzioni, e più precisamente: il Lotto 1 per una superficie di 256,00mq., il Lotto 2 per una superficie di 713,00mq., il Lotto 3 per una superficie di 417,00mq. ed il Lotto 6 per una superficie di 412,00mq.). La stessa superficie non soddisfa però la condizione di cui all'art.8, lett.a) per PdL di tipo produttivo, delle NTA del PRG, che la stabilisce nella misura non inferiore del 10% della superficie totale dell'area di intervento, ossia pari a 2.996,90mq. (= 10% di 29.969,00mq.). La differenza di superficie che risulta mancante (cioè pari a 1.198,90mq.), i soggetti proponenti hanno chiesto la possibilità di poterla monetizzare, come peraltro previsto dalla convenzione-tipo approvata in Consiglio Comunale con delibera n°26 del 28/09/2011;
- la superficie appena citata nonché quella della viabilità di progetto e degli ampliamenti a farsi della viabilità esistente andranno frazionate e cedute gratuitamente al Comune.

Per quanto riguarda la viabilità progettata all'interno del comparto D1, si ha che essa si riferisce a nuovi nastri stradali da realizzarsi in prossimità del lotto L1 e tra i lotti L2 e L3-. E' stato previsto anche l'ampliamento dell'attuale asse viario esistente in loco (Via Cervone), per uno sviluppo lineare di circa 340,00mt., in modo che si abbia una sezione stradale finale di larghezza media 9,00mt. rispetto agli attuali 6,00mt. di larghezza media. La viabilità sopra descritta risulta congrua per le necessità del PUA in esame.

Allegato agli atti vi è un computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione ed alle opere di allacciamento ai pubblici servizi progettate a realizzarsi, suddivise in nuova viabilità, sistemazione della viabilità esistente per allargamento, area parcheggio, rete idrica, rete fognaria di tipo misto, rete di pubblica illuminazione con proprio cavidotto, cavidotti per la rete elettrica e telefonica, adeguamento della rete fognaria esistente lungo la viabilità oggetto di allargamento, ecc., che assomma a totali € 355.000,00, il



Pertanto lo scrivente, a vantaggio di sicurezza, **invocando l'art.27, comma 1 lett.d) ultima frase, della L.R. 16/2004, impone la prescrizione** che la distanza tra il Lotto 6 e la S.S. 7 bis dir. sia di 40mt. Qualora il progetto abbia considerato una dimensione diversa, essa deve essere ripristinata al valore indicato, se pure ciò comporterà una riduzione della Superficie Territoriale.

Pertanto, l'intervento in progetto risulta conforme alle seguenti disposizioni urbanistiche (salvo quanto di seguito richiesto ad integrazione):

- 1 – Art.28 delle Legge n°1150/1942-;
- 2 – D.M. n°1444/1968-;
- 3 – Art.26 della L.R.n°16/2004-;
- 4 – Regolamento di Attuazione n°5/2011-;
- 5 – Artt.26 e 34 delle NTA allegate al PRG vigente.

#### **Documentazione allegata:**

Il PUA di progetto composto dai seguenti elaborati:

##### ELABORATI GENERALI

- G-1 – Relazione generale.
- G-2 – Relazione specialistica.
- G-3 – Computo metrico estimativo con analisi dei nuovi prezzi – Quadri economici di spesa.
- G-4 – Schema di convenzione.
- G-5 – Norme Tecniche di Attuazione PUA.
- G-6 – Visure catastali della proprietà

##### ELABORATI DI ANALISI

- a 1 - Inquadramento urbano e vincoli:
  - Stralcio aerofotogrammetria, comprensivo dell'indicazione dei vincoli esistenti e della zoonizzazione dell'area interessata
- a 2 - Stato di fatto dei luoghi e delle preesistenze:
  - Stralcio variante al P.R.G. con indicazione dello stato di fatto dei luoghi
  - Schema rappresentativo degli edifici esistenti su base catastale aggiornata e su base aerofotogrammetrica
- a 3 - Stato di fatto dei luoghi e delle preesistenze:
  - Stralcio variante al P.R.G. con indicazione dello stato di fatto dei luoghi
  - Immagini relative allo stato di fatto attuale dei luoghi

##### ELABORATI DI PROGETTO

- p 1 - Schema di lottizzazione
  - Schema su base aerofotogrammetrica riportante la suddivisione dei lotti appositamente quotati
  - Schema planimetrico con indicazione delle destinazioni d'uso delle aree e degli immobili, con la distinzione della viabilità interna su base catastale
- p 2 - Nuova lottizzazione
  - Schema planimetrico, dotato di apposite distanze, con indicazione della nuova lottizzazione interna e delle urbanizzazioni
  - Schema planimetrico con indicazione dell'ingombro massimo degli edifici di progetto
  - Sezioni e profili di progetto
  - Tabelle con indici e parametri di progetto
- p 3 - Opere di urbanizzazione e impianti ( a )
  - Schema planimetrico della rete fognaria
  - Sezioni e particolari costruttivi
- p 4 - Opere di urbanizzazione e impianti ( b )
  - Schema planimetrico della rete per pubblica illuminazione
  - Sezioni e particolari costruttivi
- p 5 - Opere di urbanizzazione e impianti ( c )
  - Schema planimetrico della rete idrica e antincendio
  - Sezioni e particolari costruttivi
- p 6 - Opere di urbanizzazione e impianti ( d )
  - Schema planimetrico della rete stradale
  - Sezioni

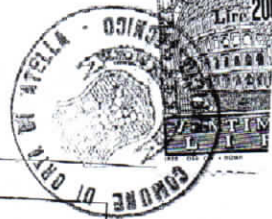
Tav. – Rapporto ambientale;

Tav.1 – Relazione geologica geotecnica sismica ed indagini geognostiche;

Tav.2 – Carte tematiche: ubicazione indagini, geologica, geomorfologica e della stabilità, idrogeologica, zonazione sismica, compatibilità edificatoria e sezione tipo;

# COMUNE DI ORTA DI ATELLA

Ufficio Urbanistico- Edilizia Privata



concessione edilizia n° 71 del 23 FEB 2000

## CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'EMISSIONE DEI PROVVEDIMENTI CONCLUSIVI RELATIVI ALLE  
CONCESSIONI EDILIZIE  
(DECRETO SINDACALE N. 30 DEL 3/9/99)

Letta l'istanza presentata in data 24/01/2000 prot. 1021 dalla Sig.ra Cristiano Anna nata in Grumo Nevano il 27/07/58 e residente in Orta di Atella in Via T. Campanella;

Esaminato il progetto redatto dal Dell'Aversano Tommaso, con cui si prevede, in questo Comune, in Via Giovanni XXIII°, la costruzione di un fabbricato per civile abitazione;

Accertato che gli stessi hanno titolo, ai sensi di legge, per ottenere la richiesta concessione;

Visti gli atti istruttori con particolare riferimento a quelli del responsabile del procedimento in data 31/01/2000;

Visto il parere della commissione edilizia di cui al verbale n° 1 del 31/01/2000 parere n° 26;

Visto il parere del sanitario dipendente della struttura pubblica ASL CE2;

Visto i regolamenti comunali di edilizia, igiene e di polizia urbana;

Letti l'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150; la legge 6/8/67, n. 785; l'art. 1 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e la legge 28/2/85 n. 47; l'art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito con l'art. 2, comma 60 della legge 23 dicembre 1996, n. 662;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Visto che in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, è consentita, per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso: **Civile abitazione.**

### RILASCIA

Alla Sig.ra Cristiano Anna nata in Grumo Nevano il 27/07/58 e residente in Orta di Atella in Via T. Campanella;

LA CONCESSIONE EDILIZIA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE PREVISTE NEL PROGETTO ALLEGATO sotto l'osservanza delle prescrizioni e nel rispetto delle avvertenze di seguito riportate.

Con l'obbligo di uniformarsi alle seguenti:

#### PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI

00- Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Pratica edilizia n° 293 Anno 2005

**PERMESSO DI COSTRUIRE N° 147 DEL 26 OTT 2005**  
(Artt. da 11 a 15 del D.P.R. n° 380 /2001)

**IL RESPONSABILE DELL'EMISSIONE DEI PROVVEDIMENTI CONCLUSIVI PER IL  
PERMESSO DI COSTRUIRE**  
(DECRETO SINDACALE . N° 22 DEL 06/04/2004)



Vista la domanda presentata in data 11/10/2005 prot. n° 12482 dalla **Sig.ra Cristiano Anna nata a Grumo Nevano il 27/07/1958 e residente in Orta di Atella in Via Tommaso Campanella n° 2;**  
Esaminato il progetto redatto dall' Arch. Mozzillo Giuseppe, con cui si prevede, in questo Comune, in Via De Vivo, per riordino delle superfici esterne e cambio di destinazione d'uso dei locali al piano ammezzato da porticato a garage;

Accertato che la richiedente ha titolo per chiedere il presente, come risulta dalla documentazione esibita a carico della domanda;

Visti gli atti istruttori in data 19/10/2005;

Visto i regolamenti comunali di edilizia, igiene e di polizia urbana;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;

Vista la vigente strumentazione urbanistica comunale;

Visto il D.P.R. n° 380/2001;

Visto il T.U.E.L. n° 267/2000;

Visto che in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, è consentita, per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso: **Garage.**

## RILASCIA

**Alla Sig.ra Cristiano Anna nata a Grumo Nevano il 27/07/1958 e residente in Orta di Atella in Via Tommaso Campanella n° 2,**

## IL PERMESSO DI COSTRUIRE

**per riordino delle superfici esterne e cambio di destinazione d'uso dei locali al piano ammezzato da porticato a garage, per le opere indicate nel progetto di cui in premessa, alle seguenti condizioni e fatti salvi i diritti dei terzi:**

1. Inizio dei lavori: entro un anno dal rilascio del presente titolo;  
Termine dei lavori: entro tre anni dall'inizio dei lavori;
2. Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni al progetto senza preventiva autorizzazione del Comune.
3. Le opere previste dovranno essere eseguite e denunciate nei modi e nelle forme previste dalla vigente legislazione in materia sismica.
4. Qualora non siano stati indicati nella domanda di autorizzazione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori, il destinatario è tenuto a comunicarli per iscritto prima

## STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

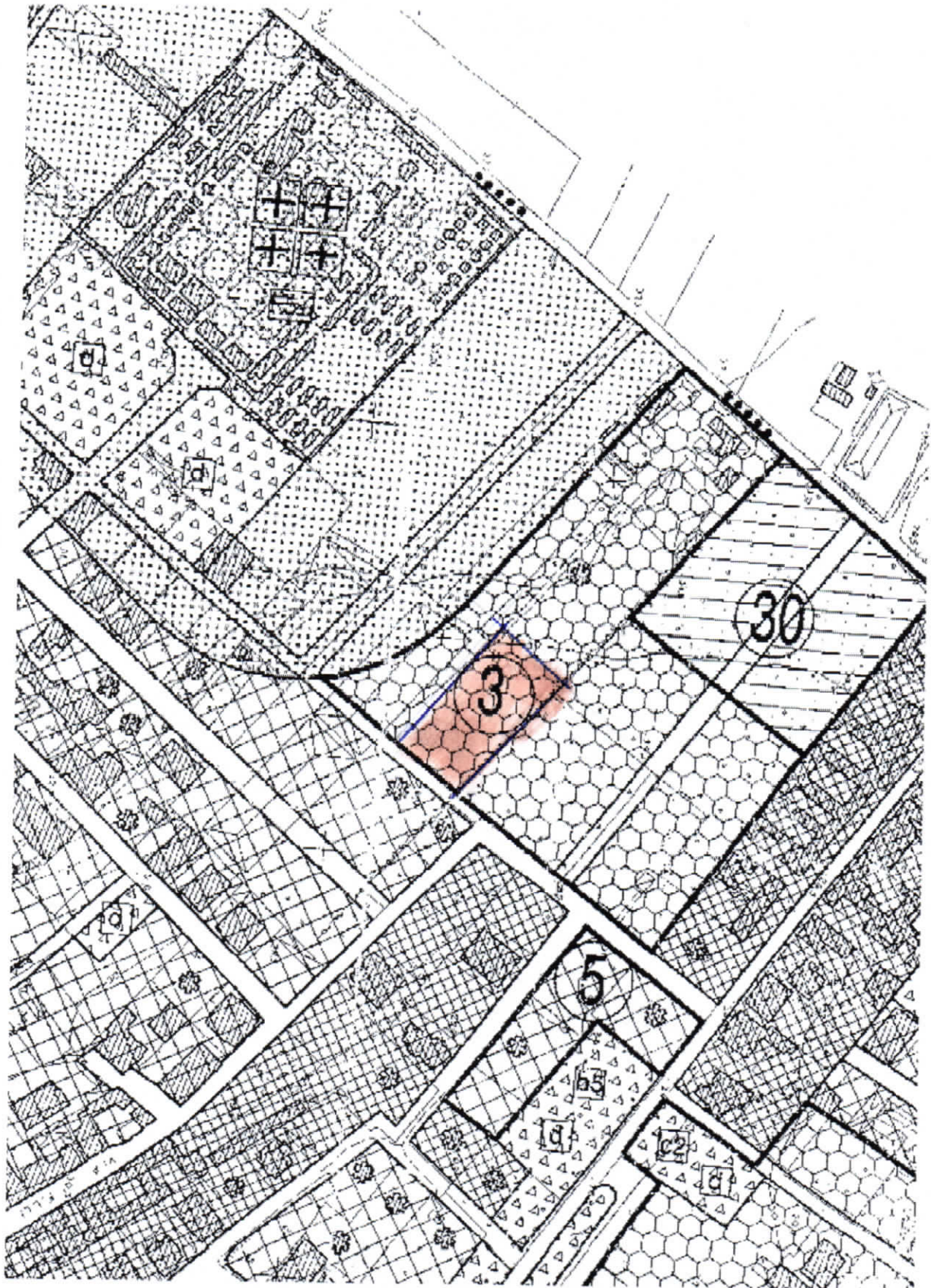


Comune di Orta di Atella prot. 0001650 del 21-01-2022 arrivo

FOGLIO 9 PARTICELLE 5351

# STRALCIO PRG

Comune di Orta di Atella prot. 0001650 del 21-01-2022 arrivo



**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 :**

UMI	= 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°	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.





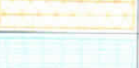










• **Modalità d'attuazione:**

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.

# STRALCIO PUC \_ DELIBERA G.C. N.4 DEL 05/07/2014

Comune di Orta di Atella prot. 0001650 del 21-01-2022 arrivo

LEGENDA	
	EDIFICI VINCOLATI
	A CENTRO STORICO
	B <sub>1</sub> CENTRO URBANO ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA SATURA
	B CENTRO URBANO ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
	B <sub>2</sub> ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA DI RECUPERO URBANO
	C <sub>1</sub> ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A VERIFICA DELL'ESISTENTE
	C <sub>2</sub> ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
	C <sub>3</sub> ZONA MISTA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE
	D <sub>1</sub> INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO MANIFATTURIERO A CARATTERE ARTIGIANALE E/O INDUSTRIALE
	D <sub>2</sub> INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO COMMERCIALE-DIREZIONALE-TURISTICO
	D <sub>3</sub> INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CON PROBABILE RISCHIO RILEVANTE (DIRETTIVA SEVESO III)
	E AGRICOLA
	F ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE COLLETTIVO
	SRA SORGENTE DI RISCHIO AMBIENTALE
	VPR VERDE PRIVATO DI RISPETTO



pubblico non può superare il 50% della superficie del lotto e che è consentita la monetizzazione in luogo della cessione diretta<sup>31</sup>.

#### 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 coperta<sup>32</sup>.

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 interclusi<sup>33</sup>.

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 “B<sub>1</sub> – 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

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

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

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



## TABELLA A

Spazi minimi per parcheggio privato da riservare nell'area di pertinenza di edifici ed attrezzature

Destinazione d'uso degli edifici	Superfici di parcheggio
Residenziale	1 mq ogni 10 mc di Volume
Residenziale turistico a rotazione d'uso	80 mq ogni 100 mq di Sn con minimo di 8 mq per posto letto
Supermercati e centri di vendita	150 mq ogni 100 mq di Sn
Commercio di piccola distribuzione in <b>ZTO</b> "A" e "Bs" (nuove autorizzazioni)	8 mq ogni 100 mq di Superficie di vendita
Commercio di piccola distribuzione in tutte le altre <b>ZTO</b>	80 mq ogni 100 mq di Sn
Magazzini di deposito	20 mq ogni 100 mq di Sn
Cliniche private	15 % di Sn
Ristoranti, bar, ecc.	20 % di Sn
Teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	mq 10 per ogni posto di capienza
Ludoteche, centri scommesse, locali per bingo, sale giochi, ecc.	80 mq ogni 100 mq di Sn
Impianti industriali e artigianali	mq 20 ogni 100 mq di Su
Uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di Su
Scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
Scuole superiori	mq 40 per aula
Ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di Su

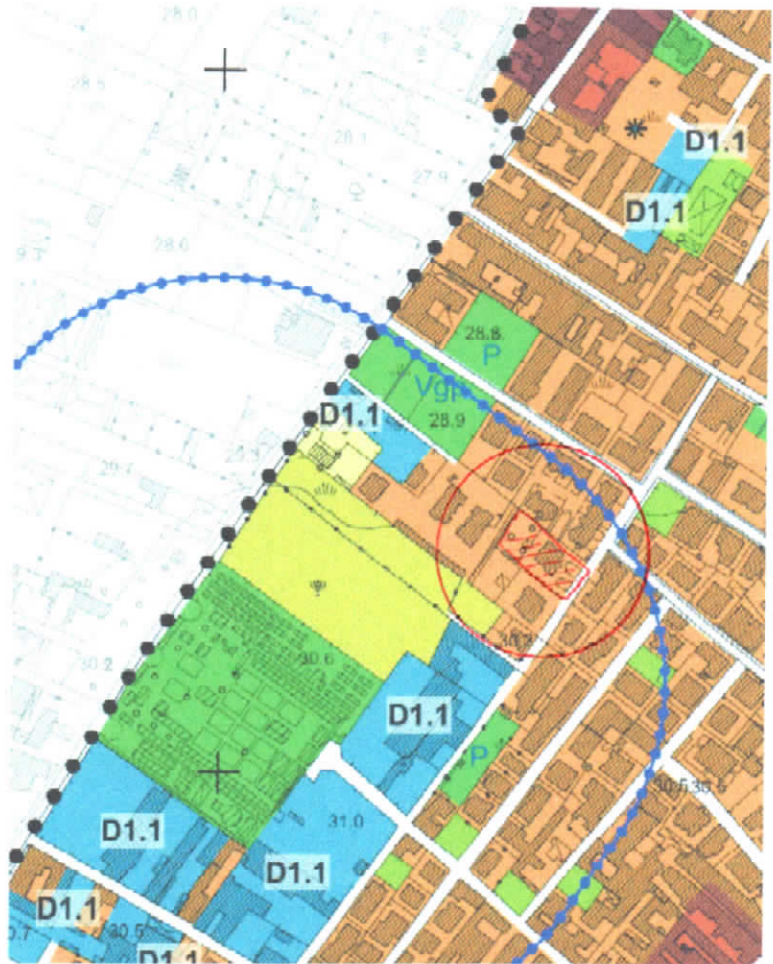
N.B.1: Nelle zone, ove le presenti NTA prescrivono superfici da destinare a parcheggio in misura superiore a quelle della tabella A si è obbligati a riservare la maggior superficie.

N.B.2: Per le strutture di vendita medie e grandi si fa riferimento ai disposti della L.R. 1/2000, che prevalgono (se maggiori) su quelle riportate nella presente tabella.

# STRALCIO PUC \_ DELIBERA C.S. N.94 DEL 06/11/2021

Comune di Orta di Atella prot. 0001650 del 21-01-2022 arrivo

- Zona A1 - edilizia tradizionale e di pregio
  - Zona A2 - tessuti di antico impianto
  - Zona B1 - urbanizzazione recente saturata
  - Zona B2 - urbanizzazione recente incompiuta
  - Zona D - aree a prevalenza produttiva
  - D1 - aree produttive esistenti e di progetto
    - D1.1 - esistenti
    - D1.2 - di progetto
  - D2 - aree produttive dismesse o incompiute
    - D2.1 - all'interno del centro abitato
    - D2.2 - al di fuori del centro abitato
  - D3 - area turistico ricettiva da ripristinare
  - Zona E1 - aree agricole di interesse strategico
  - Zona E2 - aree agricole di preminente valore paesaggistico
  - Zona F - attrezzature di interesse generale
    - F1 - istruzione superiore
    - F2 - impianto di depurazione
  - Dotazioni territoriali**
  - Verde**
    - verde di arredo urbano
    - verde per il gioco e lo sport
    - Istruzione di base
    - Parcheggi
    - Interesse comune s/o tecnologico
    - Attrezzature religiose
  - G1 - verde di sistemazione fondaria
  - G2 - aree agricole urbane di preminente valore ecosistemico
- DI PROGETTO**
- Vvp
  - Vgp
  - Sp
  - Pp



10. Sui terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi deposito di pietre o di altro materiale deve essere effettuato a una distanza tale da non arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario; tale distanza non deve essere comunque minore di 6,00 m, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia, e di 2,00 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati quando detti depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia.
11. Nel caso di deposito di materiali combustibili, la distanza è di 20 m, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia.
12. Nelle superfici costituenti il sedime del sistema ferroviario sono ammissibili la manutenzione, la riqualificazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la nuova costruzione, dei fasci di binari ferroviari, nonché degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse.

#### **Art. 89- Zona di rispetto cimiteriale**

1. Sono sottoposte a vincolo cimiteriale le aree occupate dal cimitero esistente e quelle destinate al suo ampliamento; la relativa zona di rispetto è regolata dal testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Rd 1265/1934, come modificato dall'Art. 28 della legge 166/2002 e smi, nonché dal punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982 e dal Dpr n. 285/1990.
2. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.
3. Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente:
  - a) le trasformazioni fisiche volte a realizzare: elementi viari; parcheggi scoperti; reti idriche; reti fognanti; metanodotti, gasdotti, e simili; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; giardini autonomi; manufatti amovibili e precari;
  - b) le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso.

4. Degli spazi ricadenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le seguenti utilizzazioni: ordinaria coltivazione del suolo; giardinaggio; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche; mobilità meccanizzata.
5. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione del Puc.
6. I lotti edificati, all'interno della perimetrazione relativa al vincolo cimiteriale, qualora dovessero risultare illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, una volta acquisiti al patrimonio comunale e previa demolizione dei volumi abusivi, ai sensi della legislazione vigente, saranno destinati a verde di rispetto cimiteriale.
7. Il Consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 m dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 m, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:
  - c) risulti accertato dal medesimo Consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
  - d) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.
8. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

#### **Art. 90- Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui**

1. Agli impianti di depurazione dei reflui si applicano le norme di cui alla deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (Cmtai) del 4.2.1977,