

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

La sottoscritta

- **Perrotta Rachelina**, c.f. PRRRHLS9H48G130P, nata a Orta di Atella (CE) il 08.06.1959 e residente a Marcianise (CE) alla via Santella n°31,

proprietaria in nome e per conto proprio e delle germane coeredi Perrotta Ferdinanda, Pasqualina e Rosa Anna, di un appezzamenti di terreno sito nei pressi della Strada Provinciale Casapuzzano-Marcianise, loc. "Paparano" censito al Nuovo Catasto Terreni foglio 4 p.lle 31-32-5035; appezzamenti di terreno sito in prossimità del nuovo cimitero comunale f. 5 p.lla 53; appezzamenti di terreno sito in Via Tenente Del Prete f. 10 p.la 5016-5053,

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,

presenta 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 ai seguenti punti,

- 1) Appezamenti di terreno con destinazione "E1 - Aree agricole di interesse strategico" art. 56 delle NTA censito al NCT foglio 4 p.lle 31, 32, 5035 nei pressi della SP Casapuzzano-Marcianise loc. "Paparano";**
- 2) Appezamenti di terreno con destinazione "E1 - Aree agricole di interesse strategico" art. 56 delle NTA censito al NCT foglio 5 p.la 53;**
- 3) Lotti con destinazione "B1-Urbanizzazione recente satura" art.46 delle NTA censito al NCT foglio10 p.lle 5016 e 5053.**

Di seguito una breve trattazione per ogni singolo punto indicato sopra.

- 1) I lotti di terreno indicati al punto 1) censiti al NCT foglio 4 p.lle 31-32-5035 erano classificato nel Prg pre-vigente come Zto D1"insediamenti produttivi di tipo industriale e artigianale" art. 26**

delle NTA; nel Puc annullato come Zto D1 "insediamenti produttivi di tipo manifatturiero a carattere artigianale e/o industriale" art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione. Ad oggi, il piano urbanistico comunale in itinere lo inserisce nella Zto E1 "Aree agricole di interesse strategico" art. 67 delle NTA, sebbene l'area abbia da sempre avuto vocazione produttiva e sia confinante con insediamenti prevalentemente produttivi esistenti con cui potrebbe integrarsi. Tale decisione appare quanto mai insensata e causa un completo svuotamento della capacità edificatoria dell'area e di conseguenza un ingente danno economico ai proprietari. Si richiede di conseguenza il ripristino della sua destinazione come zona produttiva di progetto.

Come si evince da una lettura delle NTA, la Zto D1.2 "Aree produttive di progetto" si rivolge esclusivamente a quelle parti del territorio già regolamentate da piani attuativi, (cosiddetti Pip), senza previsione di nuove aree produttive di progetto in cui poter intervenire tramite intervento diretto o mediante l'approvazione di nuovi piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata. Appare quindi necessario l'inserimento di un comma 3 all'art. 51 che preveda la due possibilità qui prospettate.

- 2) Il lotto di terreno sito in prossimità del cimitero comunale di progetto e censito al Nuovo Catasto Terreni **foglio 5 p.lla 53** era inglobato dal Puc annullato, in Zto D3 "Insediamenti produttivi con probabile rischio di incidente rilevante (Direttiva Seveso III)" ed attualmente è stato classificato come Zto E1 "Aree agricole di interesse strategico" art. 67 delle NTA. Trovandosi in prossimità di attività produttive già esistenti tra cui un impianto di betonaggio si richiede il ripristino dell'area produttiva.
- 3) Per gli appezzamenti di terreno ubicati in Via Tenente Del Prete e censiti al NCT **foglio 10, p.lle 5016-5053**, pur essendo classificati nel Prg pre-vigente come Zto B1 "centro urbano, zona edificata satura" art. 20 delle NTA e, nel Puc annullato, come Zto Bs "centro urbano zona residenziale satura" art. 23 vi è sempre stata la possibilità di realizzare nuove costruzioni a completamento del tessuto già esistente. Attualmente il Puc adottato include l'area in Zto B1 "Urbanizzazione recente satura" art. 46 delle NTA che consente esclusivamente, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con limitati incrementi premiali non consentendo volumi ex-novo. Tale decisione da parte dell'amministrazione è sicuramente dettata dalla necessità di riequilibrare il territorio dopo anni di abusi che hanno condotto alla saturazione, ma i danni perpetrati da coloro che hanno edificato edifici residenziali in aree produttive, aree destinate ad infrastrutture pubbliche o peggio ancora, in zone agricole,

non può ricadere sui cittadini onesti che hanno ereditato o acquistato un appezzamento di terreno per costruire l'alloggio per se stessi o i propri figli, ledendo un "bene della vita".

Il lotto in oggetto è libero da costruzioni e si presenta come un lotto intercluso essendo limitato da lotti già edificati e da pubblica viabilità.

Tutto ciò premesso si chiede per i punti sopra indicati

- 1) **Che gli appezzamenti di terreno siti in Loc. Papanano e censito al NCT foglio 4 particelle 31-32-5035, attualmente classificato come Zto E1 "Aree agricole di interesse strategico" art. 67, siano inseriti nella Zto D1.2 "Aree produttive di progetto" art. 51 delle NTA e che venga inserito il comma 3) all'articolo 51 delle NTA che consenta ai lotti liberi di procedere tramite intervento diretto applicando gli indici indicati al comma 8) art.53-D2.1 "Aree produttive dismesse o incompiute in centro abitato" di seguito richiamati:**

"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 Ruc:

- *Rut = 0,50 mq/mq*
- *Rct = 0,40 mq/mq*
- *Rp = 0,50 mq/mq*
- *Spp = 0,10 mq/mc*
- *H = 10,50 m*
- *Dc = 5,00 m*
- *Df = 10,00 m*
- *Ds = 5,00 m*
- *Ialb = 5 alberi ogni 100 mq di superficie territoriale."*

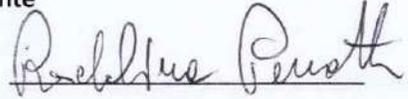
oppure tramite preventivo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

- 2) **Che per gli appezzamenti di terreno siti in prossimità del nuovo cimitero comunale e censiti al foglio 5 particella 53 sia ripristinata la funzione produttiva.**
- 3) **Che per i lotti ubicati in Via Tenente Del Prete e censiti al NCT foglio 10, p.lle 5016-5053 venga ristabilita la potenzialità edificatoria dell'area e la sua vocazione residenziale, attraverso l'inserimento degli stessi nella Zto B2 "Urbanizzazione Recente incompiuta" art. 47 e che sia inserito un nuovo comma che preveda dei parametri ed indici edilizi per i lotti liberi.**

Orta di Atella,20/01/2022

Firma del proponente

Perrotta Rachelina



Elenco allegati:

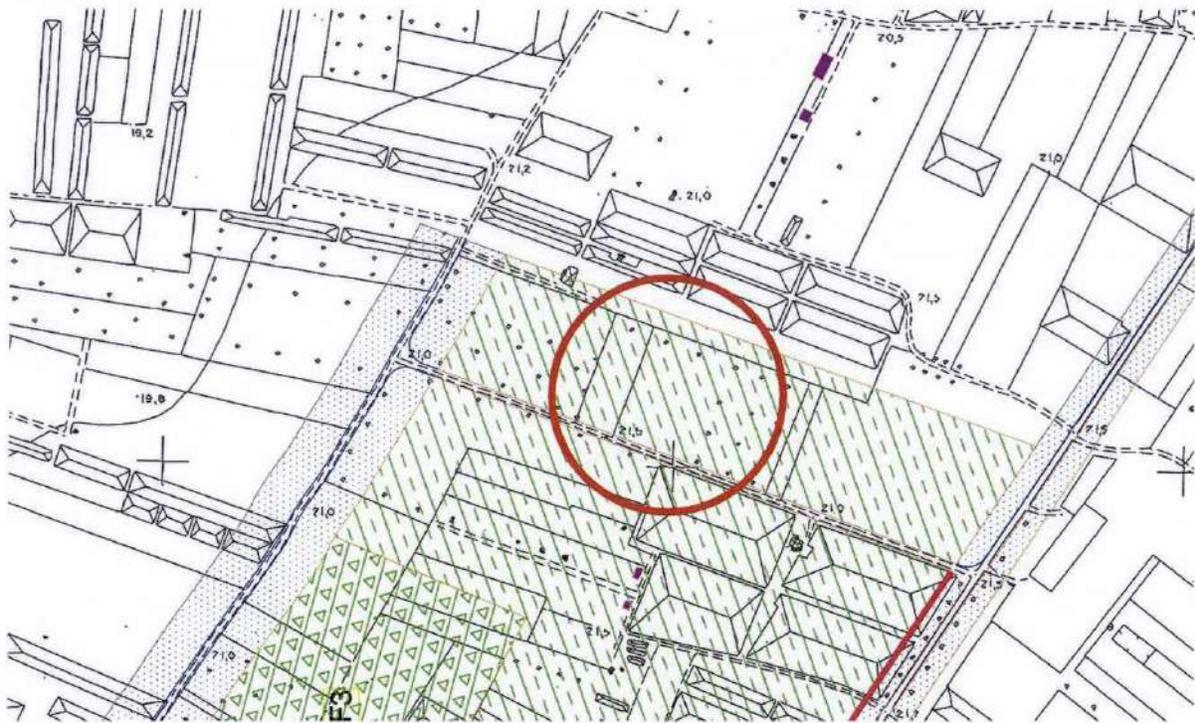
- Stralcio grafico del Prg pre-vigente; del Puc annullato e del Puc adottato "piano operativo";
- Stralci normativi;
- Estratto di mappa catastale;
- Valido documento di riconoscimento del proponente.

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

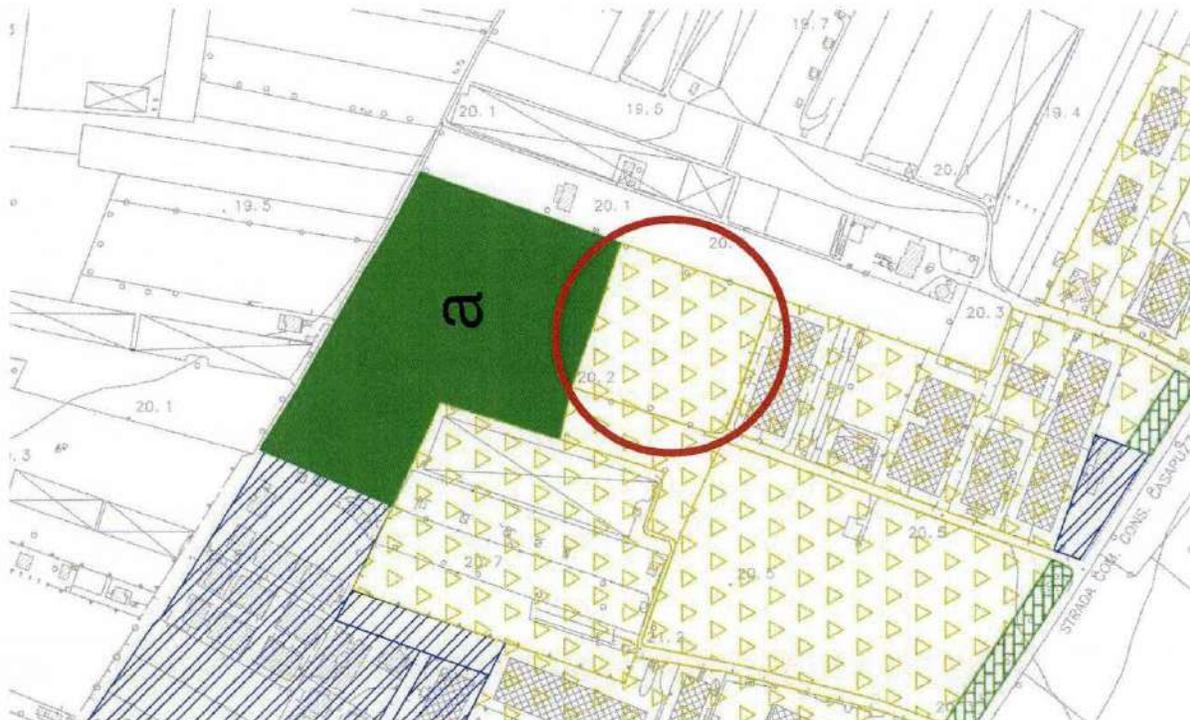
Ai sensi dell'art. 10 della legge n° 675/96, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza. Tali dati potranno essere trattati esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento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

Punto 1)

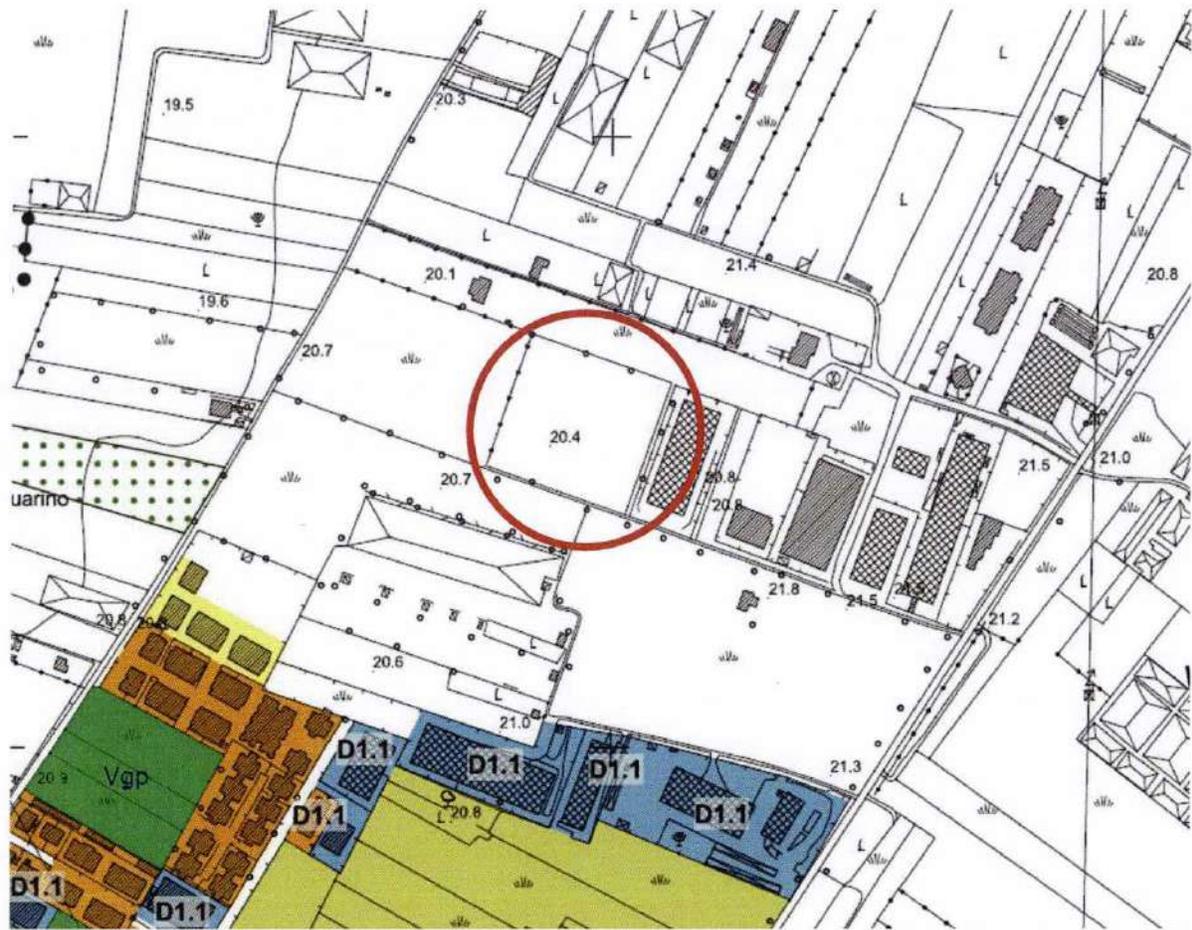
Stralcio grafico del Prg pre- vigente Zto D1 "insediamenti produttivi di tipo industriale e artigianale"



Stralcio grafico del Puc annullato Zto D1 "insediamenti produttivi di tipo manifatturiero a carattere artigianale e/o industriale"



Stralcio grafico del Puc adottato Zto E1" aree agricole di interesse strategico"



ART. 26 - ZONA "D1"
(Insediamenti Produttivi di tipo Industriale o Artigianale)

Comprende aree localizzate a nord dell'Asse di supporto destinate all'insediamento di attività piccolo industriali e/o artigianali di medio livello , anche connesse alla trasformazione dei prodotti agricoli.

• **Parametri d'intervento :**

U M I	= mq.	15.000	
I t	= mc./mq.	*****	
I f	= mc./mq.	*****	
L m	= mq.	3000	
R c	= mq./mq.	0,50	
H	= ml.	15,00	
N p	= n°	*****	
D c	= ml.	H (minimo ml.7,50)	
D f	= ml.	2H (minimo ml.15,00)	

• **Destinazioni d'uso :**

Sono consentite esclusivamente le attività' produttive, industriali ed artigianali come definite dall'art.2 della L.R. 26/75 .

Per ogni azienda installata è consentita la realizzazione , anche in fabbricati autonomi ma comunque entro il limite di un quinto del volume complessivo, di spazi destinati a servizi, uffici amministrativi e commerciali ; è consentita, inoltre, la realizzazione di un alloggio di custodia o di servizio , con volume non superiore a 400 mc.

• **Attrezzature pubbliche :**

Nel rispetto del Titolo II-punto 1.6 della L.R. 14/82 e del punto 1) dell'art. 5 del D.M. 1444 il Piano attuativo dovrà prevedere, oltre alle sedi viarie, spazi per attività collettive per verde attrezzato e per parcheggi nella misura non inferiore al 10% della superficie totale dell'area di intervento .

• **Modalità' d'attuazione:**

Piano P.I.P di iniziativa comunale esteso a tutta l'area secondo la delimitazione riportata nella Tav. 11 del PRG, ovvero P.d.L. di iniziativa privata estesi ad UMI di 15.000 mq.

Prescrizioni attuative:

Previa autorizzazione della Amministrazione Comunale è consentito l'accorpamento di più lotti contigui nell'ambito dello stesso Piano attuativo.

Oltre agli spazi per attrezzature pubbliche, nell'ambito di ogni lotto, dovranno essere previsti spazi per parcheggio interno nella misura di almeno 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (art. 18 L. 765/67); inoltre lungo i confini di norma dovranno essere previste fasce attrezzate a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto.

Nelle more del rilascio delle concessioni edilizie, in attuazione dei P.I.P., è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

Art. 29

Zona “D1 – insediamenti produttivi di tipo manifatturiero a carattere artigianale e/o industriale”

1. Comprende quasi tutta la vasta area che nel PRG veniva classificata come “D1 - *Insedimenti Produttivi di tipo Industriale o Artigianale*” e “D2 - *Insedimenti Produttivi di tipo Artigianale e Commerciale*”. Tale ZTO è attualmente già occupata per quasi il 40% da lotti edificati, mai fatti oggetto di pianificazione attuativa, mentre risultano ad oggi in attuazione due aree normate da P.I.P., per superficie pari al 14% della ZTO, assegnate ma non ancora edificate.

2. La ZTO è destinata ad ospitare esclusivamente edifici ed attrezzature per attività, artigianali e/o industriali, razionalizzando e completando il tessuto produttivo già esistente.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle del precedente articolo 7, punto B) num.25, 26 e 27; è consentita altresì la realizzazione di uffici annessi alle attività, laboratori, magazzini, depositi anche di grandi dimensioni, centri logistici, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connesse all'attività produttiva, nonché l'edificazione di una casa di guardianaggio, con il limite di un alloggio per ciascun lotto ed una cubatura residenziale massima di 400 mc. v.p.p.

In tale ZTO sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti scarichi fognanti senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ASL competente per territorio, in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei regolamenti igienico - sanitari.

3. 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**, sul patrimonio edilizio esistente, già completo ed utilizzabile, o già utilizzato, 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), 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 quelli riportati nelle Norme di Attuazione del PRG (allegate alla presente in Appendice 2) della relativa ZTO in cui l'edificazione è stata eseguita.

4. Nella ZTO in argomento, il PUC si attua mediante intervento urbanistico preventivo, PUA, con valore di Piano di Insediamenti Produttivi ai sensi della legge 865/71, oppure mediante PRIA di cui al precedente articolo 8, lettera g), il quale dovrà obbedire ai seguenti parametri:

Superficie minima di intervento = Superficie territoriale (il minore dei due valori)	$S_m = ST$	=	intero comparto = 15.000 mq
Superficie da conferire a standard urbanistici: min.	S_p	=	0,10 ST
Superficie da conferire al sistema della mobilità: min.	S_v	=	0,10 ST
Superficie da utilizzare per insediamenti produttivi: max	$SF \div SF_c$	=	0,80 ST
Rapporto di copertura	RC	=	0,50 mq/mq
Lotto minimo	L_m	=	definito dal PUA
Altezza max degli edifici	H_{max}	=	15,00 mt
Distanza minima tra gli edifici	D_e	=	H, con un minimo di 10 mt.
Distanza dai confini	D_c	=	H/2, con un minimo di 5 mt.
Volume v.p.p. per casa di guardianaggio	V	=	400 mc / lotto
Indice di piantumazione	IP	=	50 /Ha

5. Nelle more dell'attuazione della trasformazione urbana, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

meteoriche, che, se riutilizzate anche ai fini irrigui, devono prevedere un sistema di depurazione valutato dall'ente competente in materia ambientale (Arpac).

15. L'installazione di serre non è consentita nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui all'Art. 142 del DLgs 42/2004.
16. Per il rilascio del titolo abilitativo gratuito relativo alle costruzioni di cui al presente articolo, i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di cui all'Art. 61.

Art. 67 - Zto E1 Aree agricole di interesse strategico

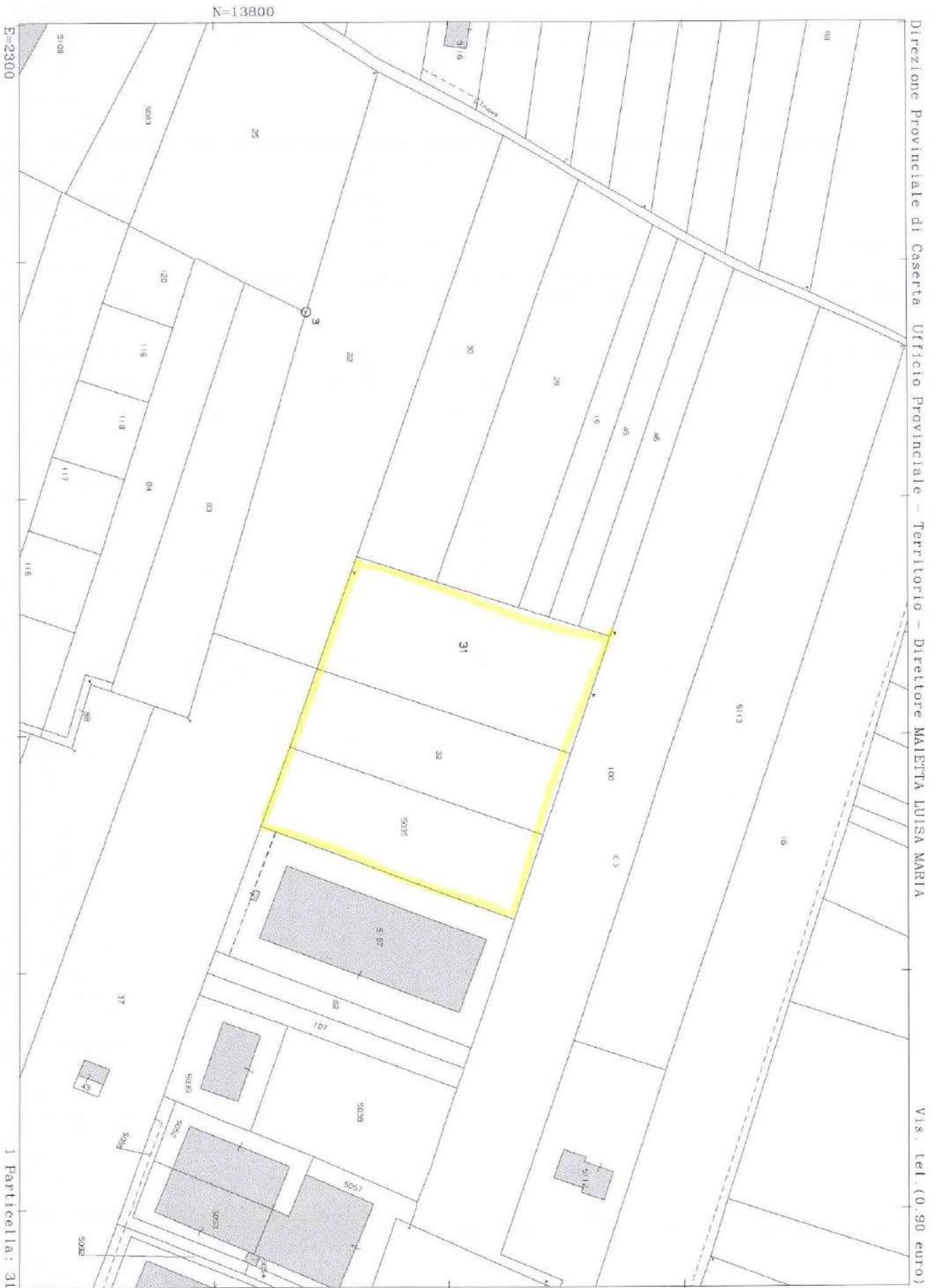
1. La sottozona E1 identifica le parti del territorio ricadenti in zona agricola connotate dalla appartenenza alla classificazione dei suoli a prevalenza di seminativi e seminativi arborati.
2. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, destinati ad abitazioni rurali connesse alla conduzione del fondo agricolo, purché il richiedente sia compreso tra i soggetti di cui all'Art. 61 delle presenti Nta.
3. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale non è possibile superare il Rut di 0,01 mq/mq, fino ad un massimo di 500 mc di volumetria, da realizzarsi su un fondo unico di almeno mq 5000 in caso di lotti non contigui.
4. Nel computo dei volumi abitativi residenziali rurali di cui ai commi precedenti non sono da conteggiarsi gli annessi agricoli, connessi alla conduzione del fondo quali stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali, in coerenza con quanto contenuto nel Psa, di cui all'Art. 44 del Ruc, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.
5. È ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie di cui al comma 4, nel rispetto del seguente Rapporto di utilizzazione:
 - Rut (costruzioni accessorie) = 0,015 mq/mq
6. È consentita la costruzione di serre intese quali strutture idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture protette, di cui alla Lr 8/1995 e smi.
7. La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e

urbanistici, così come definiti agli Artt. 84, 85 e 101 del Ruc:

- Rut = 0,01 mq/mq (per le abitazioni rurali)
 - Rut = 0,015 mq/mq (per gli annessi agricoli)
 - H = 8,00 m
 - Dc = 5,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Ds = 10,00 m (per gli ampliamenti è sufficiente non sopravanzare l'edificio preesistente in direzione della strada)
8. Non è consentita l'edificazione in aderenza fra corpi di fabbrica destinati ad uso residenziale abitativa rurale e corpi di fabbrica finalizzati alla conduzione del fondo agricolo, che devono essere posti ad una distanza non inferiore a 10,00 m.
 9. Le previsioni contenute nel presente articolo restano subordinate alle disposizioni dettate nelle presenti Nta, dall'Art. 56 all'Art. 66.
 10. Le norme di cui al presente articolo si applicano salvo ulteriori precisazioni derivanti dall'aggiornamento dell'elaborato grafico "Carta dell'Uso Agricolo del Suolo", relativo allo studio agronomico delle colture in atto nelle aree non ancora urbanizzate, ai sensi della Lr 14/1982.

Art. 68 - Zto E2 Aree agricole di preminente valore paesaggistico

1. La sottozona E2 identifica le parti del territorio ricadenti in zona agricola connotate dalla appartenenza alla classificazione dei suoli a prevalenza di vigneti, oliveti, frutteti e colture legnose.
2. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, destinati ad abitazioni rurali connesse alla conduzione del fondo agricolo, purché il richiedente sia compreso tra i soggetti di cui all'Art. 61 delle presenti Nta.
3. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale non è possibile superare il Rut di 0,01 mq/mq, fino ad un massimo di 300 mc di volumetria, da realizzarsi su un fondo unico di almeno mq 5000 in caso di lotti non contigui.
4. Nel computo dei volumi abitativi residenziali rurali di cui ai commi precedenti non sono da conteggiarsi gli annessi agricoli, connessi alla conduzione del fondo quali stalle, silos,



Comune: ORTA DI ATELLA/A
Foglio: 4

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

20-Gen-2022 11:29:13
Prot. n. T153951/2022

Punto 2)

Stralcio grafico del Puc annullato- Zto D3"Insediamenti produttivi con probabile rischio di incidente rilevante (Direttiva Seveso III)"



Stralcio grafico del Puc adottato- Zto E1" Aree agricole di interesse strategico"



Rapporto di copertura nei lotti a destinazione turistica	RC	= 0,25 mq/mq
Lotto minimo	Lm	= definito dal PUA
Altezza max degli edifici a destinazione commerciale e direzionale	H _{max}	= 15,00 m
Altezza max degli edifici a destinazione turistica	H _{max}	= 18,50 m
Distanza minima tra gli edifici	De	= H, con un minimo di 10 mt.
Distanza dai confini	Dc	= H/2, con un minimo di 5 mt.
Volume v.p.p. per casa di guardianaggio nei lotti a destinazione commerciale e direzionale	V	= 400 mc / lotto
Volume v.p.p. per casa di guardianaggio nei lotti a destinazione turistica	V	Non consentito
Numero dei piani	NP	= 6 (compreso P.T)
Indice di piantumazione	IP	= 50 /Ha

Sono consentiti gli edifici a destinazione mista: in tal caso si fa riferimento alla destinazione d'uso maggioritaria per volume.

Le superfici per parcheggio, per le varie destinazioni d'uso devono soddisfare i minimi di cui alla successiva Tabella A.

Maggiori dettagli per i lotti a destinazione turistica sono riportati nell'apposito successivo articolo 32.

5. Nelle more dell'attuazione della trasformazione urbana, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

Art.31

Zona "D3 - insediamenti produttivi con probabile rischio rilevante"

1. Comprende un'area ben lontana dal centro abitato e da altri tipi di infrastrutture (sia esistenti che di progetto) con presenza e permanenza anche limitata nel tempo di popolazione. E' posizionata al di là della fascia di rispetto del nuovo cimitero in costruzione, e separata dalla zona del depuratore dei regi Lagni da una barriera di Verde Privato di Rispetto.

Al momento è del tutto in edificata, tranne un impianto di betonaggio esistente.

2. La **ZTO** è destinata ad ospitare edifici ed attrezzature per attività produttive in genere, nocive di qualsiasi genere e natura (per trattamento di materiali potenzialmente pericolosi ai sensi della "Direttiva Seveso III", per emissioni di inquinanti, di fumi, per attività particolarmente rumorose, ecc.); non sono consentiti scarichi fognanti senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ASL competente per territorio, in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei regolamenti igienico - sanitari.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle del precedente articolo 7, punto B); è consentita altresì la realizzazione di uffici annessi alle attività, laboratori, magazzini, depositi anche di grandi dimensioni, cinema-teatro all'aperto (drive-inn), attrezzature sociali al servizio degli addetti e connesse all'attività produttiva, di ristorazione e somministrazione, nonché l'edificazione di una casa di guardianaggio, con il limite di un alloggio per ciascun lotto ed una cubatura residenziale massima di 400 mc. v.p.p.

3. Nella **ZTO** in argomento, il **PUC** si attua mediante intervento urbanistico preventivo, **PUA**, con valore di Piano di Insediamenti Produttivi ai sensi della legge 865/71, il quale dovrà obbedire ai seguenti parametri:

Superficie minima di intervento = Superficie territoriale	Sm = ST	=	30% intero comparto ⁴²
Superficie da conferire a standard urbanistici: min.	Sp	=	0,10 ST
Superficie da conferire al sistema della mobilità: min.	Sv	=	0,10 ST
Superficie da utilizzare per insediamenti produttivi: max	SF÷SFc	=	0,80 ST
Rapporto di copertura	RC	=	0,50 mq/mq
Lotto minimo	Lm	=	definito dal PUA
Altezza max degli edifici	H _{max}	=	15,00 mt
Distanza minima tra gli edifici	De	=	H, con un minimo di 10 mt.
Distanza dai confini	Dc	=	H/2, con un minimo di 5 mt.
Volume v.p.p. per casa di guardianaggio	V	=	400 mc / lotto
Indice di piantumazione	IP	=	50 /Ha

4. 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**, sul patrimonio edilizio esistente, già completo ed utilizzabile, o già utilizzato, 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), 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 quelli riportati nelle Norme di Attuazione del **PRG** (allegate alla presente in Appendice 2) della relativa **ZTO** in cui l'edificazione è stata eseguita.

5. Nelle more dell'attuazione della trasformazione urbana, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli solo a distanza di almeno 50mt dal perimetro dei lotti insediati.

Art.32

Aree a destinazione turistica

L'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia alberghiera di nuova costruzione ricadente al di fuori delle Zone A, Bs, B, B¹₂, non potrà, in alcun caso, superare 1,50 mc / mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile.

Inoltre almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq / posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde, in caso occorre una maggiore superficie questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

Per quanto riguarda la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazioni e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulotte e case mobili, è da precisare che tali opere dovranno essere proporzionate per accogliere non più di 1.200 utenti ed essere dotate di apposite aree di parcheggi (dimensionate nel progetto caso per caso, in funzione del tipo di attività), di servizi igienici adeguati, con impianto per il trattamento di liquami e di attrezzature atte ad assicurare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi. Per tali tipi di interventi valgono, oltre quelli della particolare zona, i seguenti indici urbanistici:

Superficie permeabile	Spm	≥	0,70 ("SF" – "Sc")
-----------------------	-----	---	--------------------

⁴² Valore modificato per accoglimento della Osservazione n°26 approvata con delibera G.C. n°190 del 19/10/2013

meteoriche, che, se riutilizzate anche ai fini irrigui, devono prevedere un sistema di depurazione valutato dall'ente competente in materia ambientale (Arpac).

15. L'installazione di serre non è consentita nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui all'Art. 142 del DLgs 42/2004.
16. Per il rilascio del titolo abilitativo gratuito relativo alle costruzioni di cui al presente articolo, i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di cui all'Art. 61.

Art. 67 - Zto E1 Aree agricole di interesse strategico

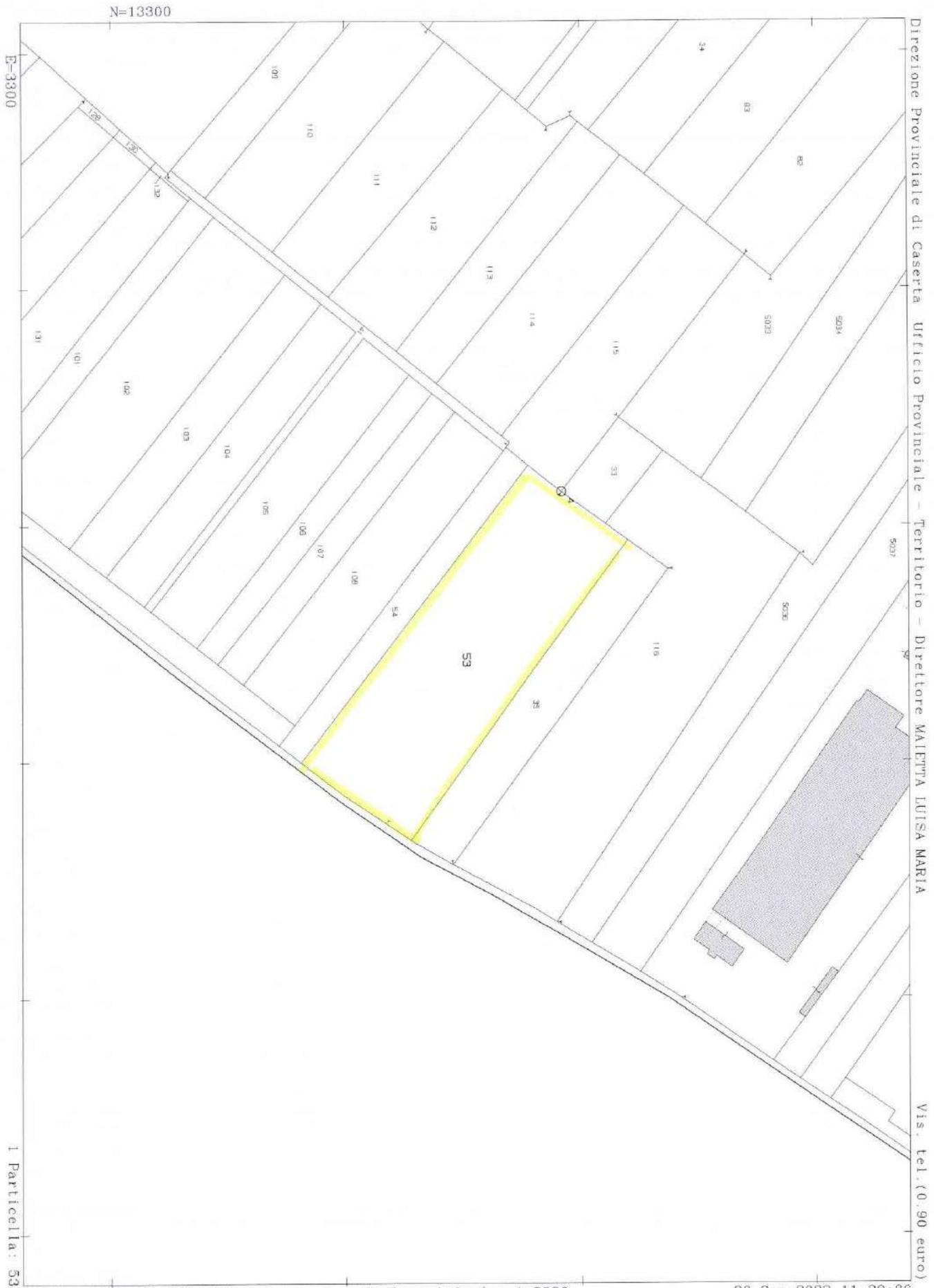
1. La sottozona E1 identifica le parti del territorio ricadenti in zona agricola connotate dalla appartenenza alla classificazione dei suoli a prevalenza di seminativi e seminativi arborati.
2. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, destinati ad abitazioni rurali connesse alla conduzione del fondo agricolo, purché il richiedente sia compreso tra i soggetti di cui all'Art. 61 delle presenti Nta.
3. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale non è possibile superare il Rut di 0,01 mq/mq, fino ad un massimo di 500 mc di volumetria, da realizzarsi su un fondo unico di almeno mq 5000 in caso di lotti non contigui.
4. Nel computo dei volumi abitativi residenziali rurali di cui ai commi precedenti non sono da conteggiarsi gli annessi agricoli, connessi alla conduzione del fondo quali stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali, in coerenza con quanto contenuto nel Psa, di cui all'Art. 44 del Ruc, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.
5. È ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie di cui al comma 4, nel rispetto del seguente Rapporto di utilizzazione:
 - Rut (costruzioni accessorie) = 0,015 mq/mq
6. È consentita la costruzione di serre intese quali strutture idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture protette, di cui alla Lr 8/1995 e smi.
7. La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e

urbanistici, così come definiti agli Artt. 84, 85 e 101 del Ruc:

- Rut = 0,01 mq/mq (per le abitazioni rurali)
 - Rut = 0,015 mq/mq (per gli annessi agricoli)
 - H = 8,00 m
 - Dc = 5,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Ds = 10,00 m (per gli ampliamenti è sufficiente non sopravanzare l'edificio preesistente in direzione della strada)
8. Non è consentita l'edificazione in aderenza fra corpi di fabbrica destinati ad uso residenziale abitativa rurale e corpi di fabbrica finalizzati alla conduzione del fondo agricolo, che devono essere posti ad una distanza non inferiore a 10,00 m.
 9. Le previsioni contenute nel presente articolo restano subordinate alle disposizioni dettate nelle presenti Nta, dall'Art. 56 all'Art. 66.
 10. Le norme di cui al presente articolo si applicano salvo ulteriori precisazioni derivanti dall'aggiornamento dell'elaborato grafico "Carta dell'Uso Agricolo del Suolo", relativo allo studio agronomico delle colture in atto nelle aree non ancora urbanizzate, ai sensi della Lr 14/1982.

Art. 68 - Zto E2 Aree agricole di preminente valore paesaggistico

1. La sottozona E2 identifica le parti del territorio ricadenti in zona agricola connotate dalla appartenenza alla classificazione dei suoli a prevalenza di vigneti, oliveti, frutteti e colture legnose.
2. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, destinati ad abitazioni rurali connesse alla conduzione del fondo agricolo, purché il richiedente sia compreso tra i soggetti di cui all'Art. 61 delle presenti Nta.
3. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale non è possibile superare il Rut di 0,01 mq/mq, fino ad un massimo di 300 mc di volumetria, da realizzarsi su un fondo unico di almeno mq 5000 in caso di lotti non contigui.
4. Nel computo dei volumi abitativi residenziali rurali di cui ai commi precedenti non sono da conteggiarsi gli annessi agricoli, connessi alla conduzione del fondo quali stalle, silos,



1 Particella: 53

Comune: ORTA DI ATELLA/A
Foglio: 5

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

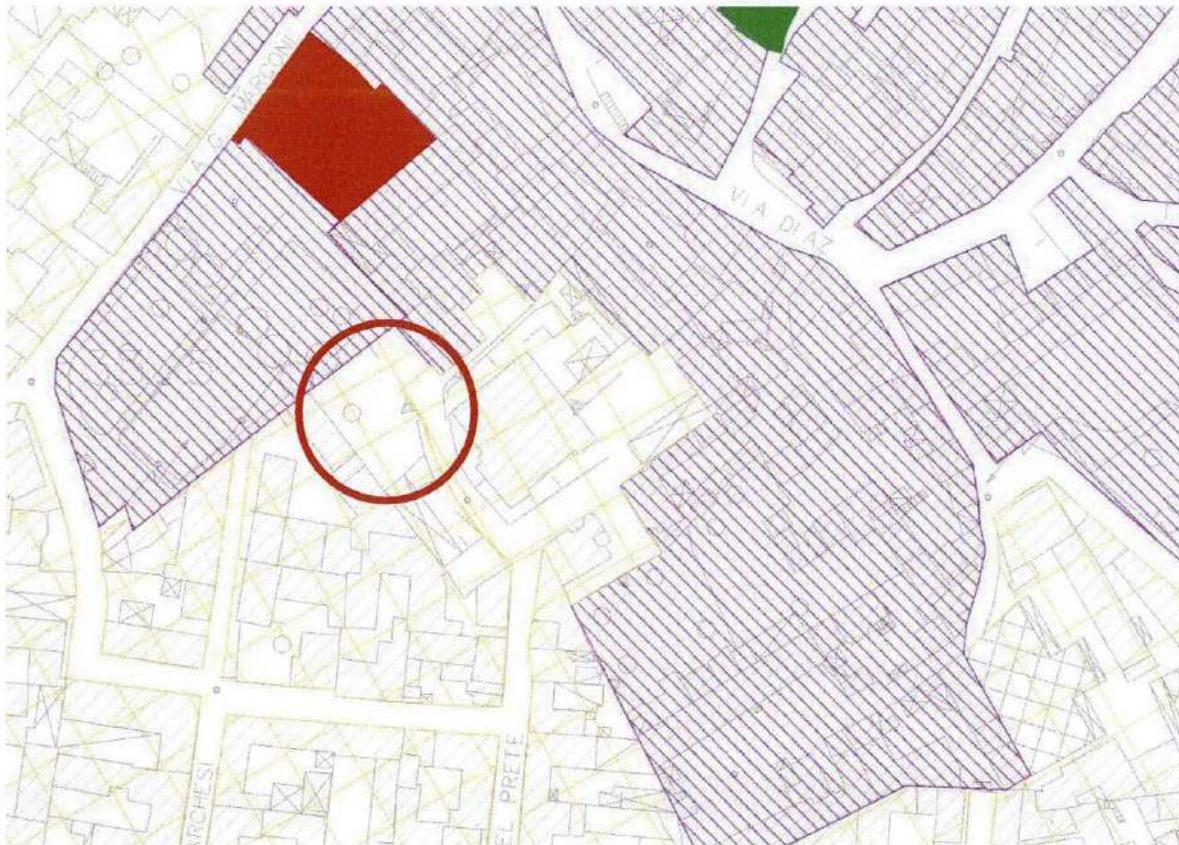
20-Gen-2022 11:29:35
Prot. n. T154277/2022

Punto 3)

Stralcio grafico del Prg pre-vigente Zto B1"centro urbano, zona edificata satura"



Stralcio grafico del Puc annullato Bs"centro urbano zona residenziale satura"



Stralcio grafico del Puc adottato Zto B1"urbanizzazione recente satura"



ART. 20 - ZONA "B 1"
(Centro Urbano - zona edificata satura)

Comprende il tessuto urbano della prima espansione di Orta e della frazione Casapuzzano, oramai volumetricamente saturo, ed alcune aree di più recente espansione completamente edificate.

Gli interventi, oltre che a perseguire la riqualificazione urbana ed ambientale, sono rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente con l'eventuale completamento della edificazione nei pochi lotti liberi.

• **Parametri d'intervento :**

U M I	= mq.	*****
I t	= mc./mq.	*****
I f	= mc./mq.	*****
L m	= mq.	*****
R c	= mq./mq.	*****
H	= ml.	*****
N p	= n°	*****
D c	= ml.	*****
D f	= ml.	*****

• **Destinazioni d'uso :**

Residenza ed attività connesse, quali le attività artigianali e 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 :**

Soddisfatte nell'ambito della zona ed al contorno;

Nell'ambito degli eventuali strumenti attuativi proposti dai privati (P.R.U.) dovranno essere recuperate, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, aree per almeno 6mq/ab, da destinare a verde di quartiere e parcheggi.

• **Modalità d'attuazione:**

Rilascio di Concessione o di autorizzazione edilizia, anche ai sensi della Legge n. 47/85.

La Amministrazione Comunale, di propria iniziativa o su proposta di soggetti privati interessati, potrà approvare dei Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana estesi ad ambiti territoriali comprendenti almeno un intero isolato. In tale caso, in relazione alla più razionale utilizzazione delle aree e delle volumetrie ed al conseguimento di una riqualificazione urbana ed ambientale, la volumetria esistente potrà complessivamente essere aumentata fino ad un massimo del 10%.

Lo strumento urbanistico esecutivo fisserà i parametri di intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge mentre l'altezza massima consentita non potrà comunque superare i ml.13,00.

Prescrizioni attuative :

A) Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di

restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, sempre ch  sia nei limiti fissati dall'art. 7 punto 2 del DM 1444/68; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso ;   consentito , altres  , (nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unit  abitativa) la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive e per le quali non   possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi; i nuovi volumi dovranno inserirsi senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano .

Nel caso di sostituzione edilizia e' richiesto il rispetto delle norme di cui ai DD.MM. LL.PP. emanati in attuazione della Legge 64/74 e vigenti all'atto dell'intervento.

Le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio.

B) Nelle poche aree libere da costruzioni , individuate come lotti alla data di adozione del presente Piano e non asservite ad edifici preesistenti, nonch  sui pochi lotti edificati che, perch , non raggiungono la densit  fondiaria di 1.9 mc/mq,   consentita la edificazione nel rispetto dei parametri stabiliti per la zona di tipo "B2" di cui al successivo art. 21.

Rapporto di copertura nei lotti a destinazione turistica	RC	= 0,25 mq/mq
Lotto minimo	Lm	= definito dal PUA
Altezza max degli edifici a destinazione commerciale e direzionale	H _{max}	= 15,00 m
Altezza max degli edifici a destinazione turistica	H _{max}	= 18,50 m
Distanza minima tra gli edifici	De	= H, con un minimo di 10 mt.
Distanza dai confini	Dc	= H/2, con un minimo di 5 mt.
Volume v.p.p. per casa di guardianaggio nei lotti a destinazione commerciale e direzionale	V	= 400 mc / lotto
Volume v.p.p. per casa di guardianaggio nei lotti a destinazione turistica	V	Non consentito
Numero dei piani	NP	= 6 (compreso P.T)
Indice di piantumazione	IP	= 50 /Ha

Sono consentiti gli edifici a destinazione mista: in tal caso si fa riferimento alla destinazione d'uso maggioritaria per volume.

Le superfici per parcheggio, per le varie destinazioni d'uso devono soddisfare i minimi di cui alla successiva Tabella A.

Maggiori dettagli per i lotti a destinazione turistica sono riportati nell'apposito successivo articolo 32.

5. Nelle more dell'attuazione della trasformazione urbana, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

Art.31

Zona "D3 - insediamenti produttivi con probabile rischio rilevante"

1. Comprende un'area ben lontana dal centro abitato e da altri tipi di infrastrutture (sia esistenti che di progetto) con presenza e permanenza anche limitata nel tempo di popolazione. E' posizionata al di là della fascia di rispetto del nuovo cimitero in costruzione, e separata dalla zona del depuratore dei regi Lagni da una barriera di Verde Privato di Rispetto.

Al momento è del tutto in edificata, tranne un impianto di betonaggio esistente.

2. La ZTO è destinata ad ospitare edifici ed attrezzature per attività produttive in genere, nocive di qualsiasi genere e natura (per trattamento di materiali potenzialmente pericolosi ai sensi della "Direttiva Seveso III", per emissioni di inquinanti, di fumi, per attività particolarmente rumorose, ecc.); non sono consentiti scarichi fognanti senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ASL competente per territorio, in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei regolamenti igienico - sanitari.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle del precedente articolo 7, punto B); è consentita altresì la realizzazione di uffici annessi alle attività, laboratori, magazzini, depositi anche di grandi dimensioni, cinema-teatro all'aperto (drive-inn), attrezzature sociali al servizio degli addetti e connesse all'attività produttiva, di ristorazione e somministrazione, nonché l'edificazione di una casa di guardianaggio, con il limite di un alloggio per ciascun lotto ed una cubatura residenziale massima di 400 mc. v.p.p.

3. Nella ZTO in argomento, il PUC si attua mediante intervento urbanistico preventivo, PUA, con valore di Piano di Insediamenti Produttivi ai sensi della legge 865/71, il quale dovrà obbedire ai seguenti parametri:

Superficie minima di intervento = Superficie territoriale	$S_m = ST$	=	30% intero comparto ⁴²
Superficie da conferire a standard urbanistici: min.	S_p	=	0,10 ST
Superficie da conferire al sistema della mobilità: min.	S_v	=	0,10 ST
Superficie da utilizzare per insediamenti produttivi: max	$SF \div SF_c$	=	0,80 ST
Rapporto di copertura	RC	=	0,50 mq/mq
Lotto minimo	L_m	=	definito dal PUA
Altezza max degli edifici	H_{max}	=	15,00 mt
Distanza minima tra gli edifici	De	=	H, con un minimo di 10 mt.
Distanza dai confini	Dc	=	H/2, con un minimo di 5 mt.
Volume v.p.p. per casa di guardianaggio	V	=	400 mc / lotto
Indice di piantumazione	IP	=	50 /Ha

4. 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**, sul patrimonio edilizio esistente, già completo ed utilizzabile, o già utilizzato, 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), 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 quelli riportati nelle Norme di Attuazione del **PRG** (allegate alla presente in Appendice 2) della relativa **ZTO** in cui l'edificazione è stata eseguita.

5. Nelle more dell'attuazione della trasformazione urbana, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli solo a distanza di almeno 50mt dal perimetro dei lotti insediati.

Art.32

Aree a destinazione turistica

L'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia alberghiera di nuova costruzione ricadente al di fuori delle Zone A, Bs, B, B¹₂, non potrà, in alcun caso, superare 1,50 mc / mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile.

Inoltre almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq / posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde, in caso occorre una maggiore superficie questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

Per quanto riguarda la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazioni e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulotte e case mobili, è da precisare che tali opere dovranno essere proporzionate per accogliere non più di 1.200 utenti ed essere dotate di apposite aree di parcheggi (dimensionate nel progetto caso per caso, in funzione del tipo di attività), di servizi igienici adeguati, con impianto per il trattamento di liquami e di attrezzature atte ad assicurare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi. Per tali tipi di interventi valgono, oltre quelli della particolare zona, i seguenti indici urbanistici:

Superficie permeabile	$S_{pm} \geq$	0,70 ("SF" - "Sc")
-----------------------	---------------	--------------------

⁴² Valore modificato per accoglimento della Osservazione n°26 approvata con delibera G.C. n°190 del 19/10/2013

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 incompiute.
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 incompiute;
 - 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

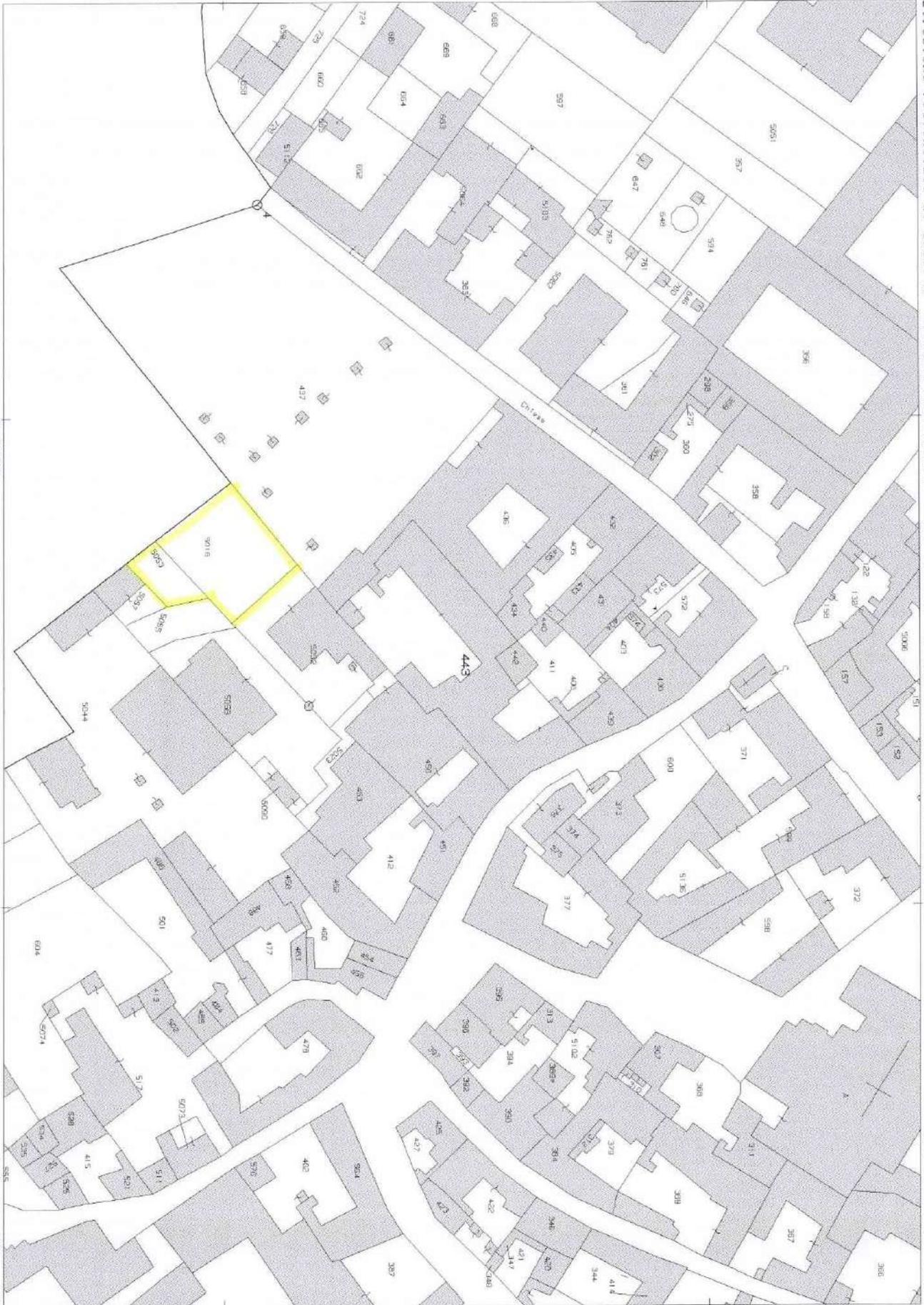
1. Tale Zto comprende aree produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale,

E-2000

N=11000

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

Vis. tel (0.90 euro)



I Particella: 443

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

La sottoscritta **Perrotta Rachelina**, c.f. PRRRH59H48G130P, nata a Orta di Atella (CE) il 08.06.1959 e residente a Marcianise (CE) alla via Santella n°31,

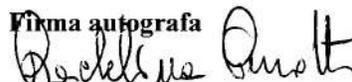
DICHIARA

di conferire procura speciale per la presentazione telematica, delle "Osservazioni al Puc adottato del Comune di Orta di Atella_ in merito ad appezzamenti di terreno censiti al NCT f. 4 p.lle 31-32-5035; f. 5 p.lla 53; f. 10 p.lle 5016-5053," 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



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.

