

AVV. GIOVANNI BASILE  
Via Nicola Fasano, 5 - 80078 POZZUOLI (NA)  
☎ - ☎ 081.5268936  
✉ giovannibasile1@avvocatinapoli.legalmail.it

**SPETT.LE COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE) IN PERSONA DEL  
SINDACO P.T. - Dott. Vincenzo Gaudino**

**ILL.MO SIG. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO - Ing. Maria  
Luisa Staiano**

**A MEZZO PEC ALL'INDIRIZZO: protocollo.ortadiatella@asmepec.it**

**OGGETTO: Osservazioni al P.U.C. del Comune di Orta di Atella, adottato  
con deliberazione della Commissione Straordinaria n. 94 del 06.11.2021 e  
pubblicato sul BURC n. 109 del 22.11.2021 - richiesta di modificare la  
classificazione della particella 5092 del foglio 11, da Zto G2 *aree agricole  
urbane di preminente valore ecosistemico* a nuova ZTO D produttiva, non  
contemplata dal PUC, da denominare *Aree produttive di completamento*.**

La **Da.car di Antonio Cardillo e c. s.a.s.** in persona del legale rapp.te p.t.  
Cardillo Antonio con sede in Napoli alla Via Cuma n. 28, dom.ta ai fini del  
presente atto in Pozzuoli (NA) alla Via Nicola Fasano, n. 5, presso lo studio  
dell'Avv. Giovanni Basile,

#### **ESPONE**

La società scrivente è proprietaria di un'area non edificata ubicata nel Comune  
di Orta di Atella e precisamente Zona di terreno riportata in Catasto al Foglio  
11, p.lla 5092, Qualità seminativo irriguo, cl.U, superficie 22.355 m2.

Con Deliberazione della Commissione Straordinaria, assunta con i poteri della  
Giunta Comunale n. 94 del 06.11.2021, è stato adottato il P.U.C., la Valutazione  
Ambientale Strategica, gli studi specialistici e di settore (che ne costituiscono  
parte integrante e sostanziale).

Gli atti sono stati depositati presso l'Ufficio Politiche del Territorio e presso la Segreteria Comunale di Orta di Atella e sono stati pubblicati all'Albo Pretorio del Comune e sul sito Web.

Il Responsabile del procedimento ha pubblicato, sul BURC n. 109 del 22.11.2021, avviso di adozione del PUC e avvio dell'attività di partecipazione, assegnando 60 giorni, consecutivi e decorrenti dalla pubblicazione del medesimo avviso a soggetti pubblici e privati, anche costituiti in Associazioni o Comitati, per proporre osservazioni, modifiche ed integrazioni alla proposta di Piano.

La scrivente società ha preso visione degli atti ed ha constatato che l'area di sua proprietà (p.lla 5092) ricade in ZTO G2 - *Aree Agricole urbane di preminente valore ecosistema* nel nuovo PUC adottato con deliberazione della Commissione Straordinaria n. 94 del 06.11.2021.

Il sottoscritto, nella qualità, formula le presenti osservazioni al PUC al fine di fornire a Codesta Amministrazione un apporto collaborativo e per individuare le scelte urbanistiche più confacenti all'interesse pubblico.

La proposta di modifica non è in contrasto con gli interessi generali dello strumento pianificatorio.

Tanto premesso la Da.car di Antonio Cardillo e c. s.a.s. in persona del legale rapp.te p.t. Cardillo Antonio, come in atti dom.ta, formula le

### **OSSERVAZIONI**

di cui all'allegata relazione, alla quale integralmente si riporta e che costituisce parte integrante del presente atto e

### **CHIEDE**

di accogliere le formulate osservazioni e, per l'effetto, di adottare tutti gli atti necessari e diretti a modificare la classificazione della particella 5092 del foglio 11, da ZTO G2 *aree agricole urbane di preminente valore ecosistemico* a nuova ZTO D produttiva, non contemplata dal PUC, da denominare *Aree produttive di completamento*.

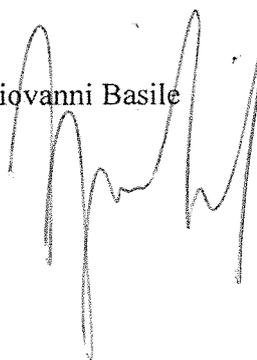
Si allega documento d'identità del richiedente.

Con osservanza

Cardillo Antonio, *n.g.*

DA. CAR.  


Avv. Giovanni Basile



# **Osservazione al *Piano urbanistico comunale* del Comune di Orta di Atella (CE), adottato con Delibera della Commissione Straordinaria n. 94 del 6 novembre 2021**

## **1. Premessa**

Con la presente relazione si propone formale osservazione, ai sensi della normativa statale e regionale vigente in materia, al Piano urbanistico comunale (Puc) del Comune di Orta di Atella (CE), adottato con Delibera della Commissione Straordinaria n. 94 del 6 novembre 2021, da parte della DA.CAR. di Antonio Cardillo e C. S.a.s. (codice Fiscale 07347290632) con sede in Napoli via Cuma n. 28.

Con la suddetta osservazione si propone una modifica della Tavola *E.01 - Piano Operativo* del Puc e delle Norme tecniche d'attuazione (Nta) dello stesso, al fine di prefigurare una più equilibrata e compatta configurazione dell'ambito territoriale in cui ricade il suolo oggetto di osservazione, perseguendo, comunque, i medesimi obiettivi di assetto generale del territorio prefigurati dal Puc adottato.

## **2. Descrizione del suolo oggetto dell'osservazione**

Il suolo oggetto della presente osservazione, da ora denominato, per brevità, "suolo", è situato alla confluenza di via Clanio e via Roberto Murolo e risulta censito al Nceu al Foglio 11, p.lla 5092, Qualità *seminativo irriguo*, cl.U, superficie 22.355 m<sup>2</sup>. La proprietà del suolo risulta essere della DA.CAR. di Antonio Cardillo e C. S.a.s. (Allegato 1, Figura 1, Figura 2).

Il suolo, non edificato, è ubicato all'interno del centro abitato di Orta di Atella, lungo il margine nord di quest'ultimo. Esso presenta una estensione planimetrica pari a circa 22.000 m<sup>2</sup> e confina, sul lato sud-est, con un lotto a destinazione produttiva e, per i tre lati restanti, con nastri stradali. Il suolo è inserito all'interno di un ambito spaziale chiaramente urbanizzato, per quanto la strada vicinale che ne definisce il confine nord costituisca il limite settentrionale del centro abitato (Figura 3, Figura 4).

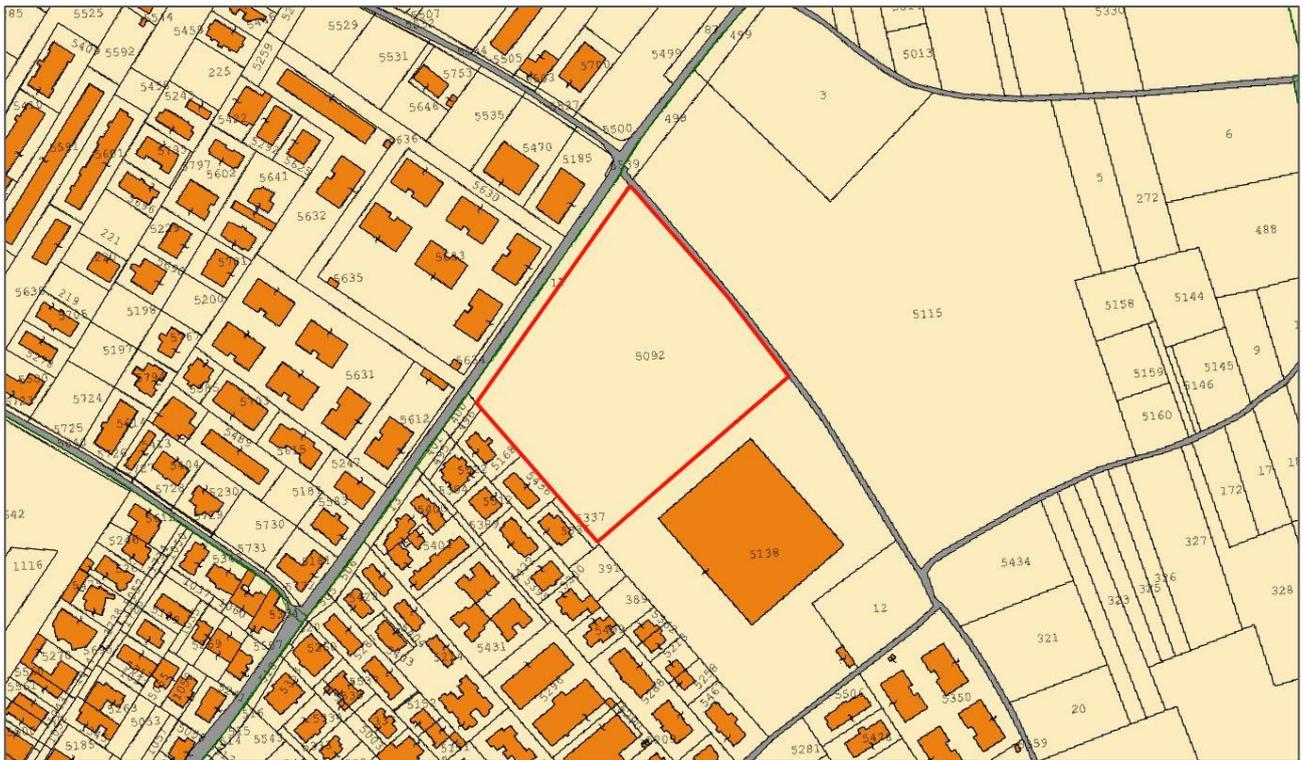


Figura 1 - Estratto di mappa catastale con indicazione, in rosso, della particella oggetto di osservazione.

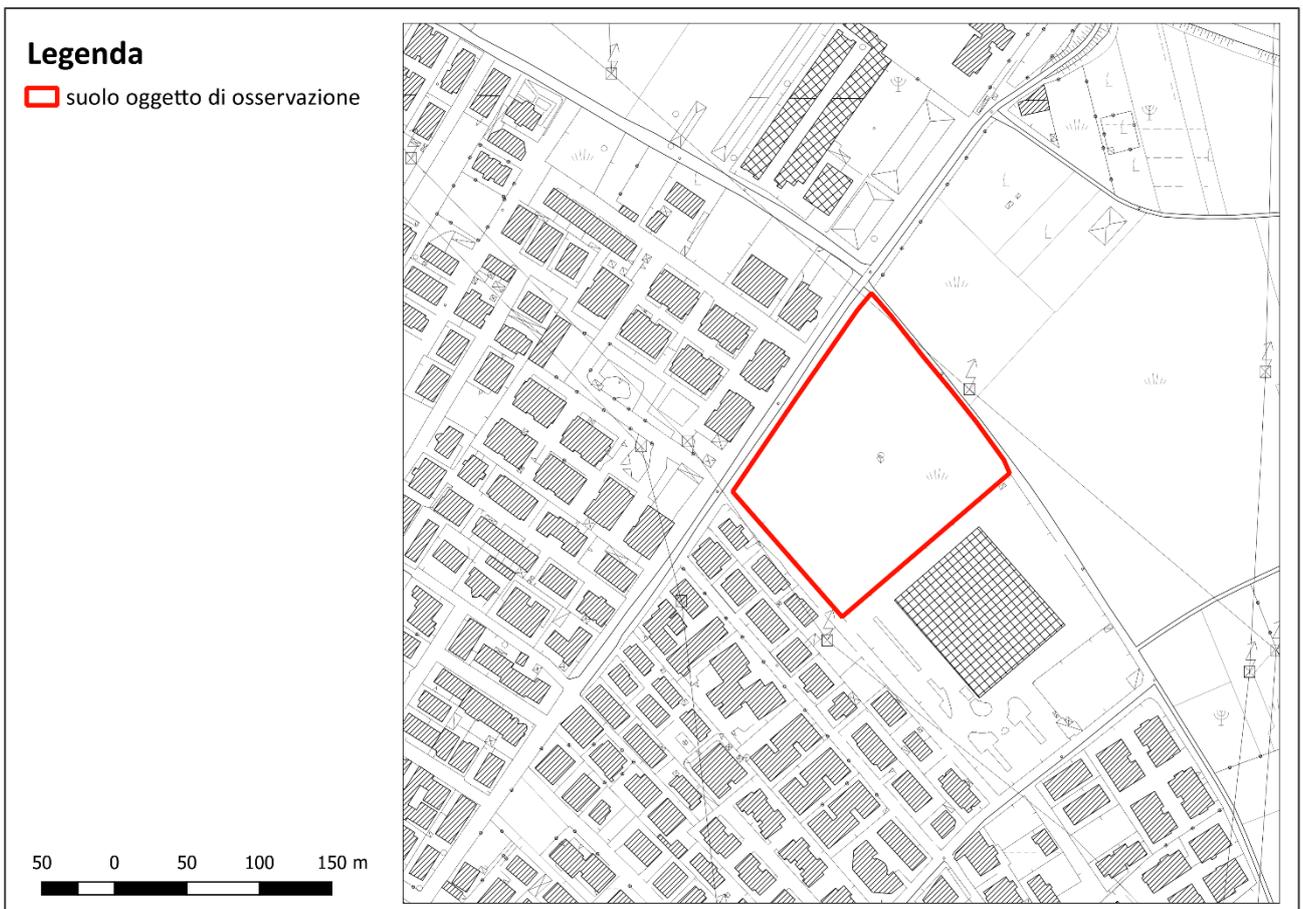


Figura 2 - Estratto della Carta tecnica regionale della Regione Campania con indicazione, in rosso, del suolo oggetto di osservazione (fonte: elaborazione su Carta tecnica regionale 2011).



Figura 3 - Foto satellitare del Comune di Orta di Atella, perimetrato in giallo, con indicazione, in rosso, dell'ubicazione del suolo oggetto di osservazione (fonte: elaborazione su foto satellitare Digital Globe).



Figura 4 - Foto satellitare dell'ambito territoriale in cui ricade il suolo oggetto di osservazione con indicazione, in rosso, del perimetro dello stesso (fonte: elaborazione su foto satellitare Digital Globe).

### **3. Prescrizioni del Puc di Orta di Atella per il suolo oggetto di osservazione**

Con Delibera della Commissione Straordinaria n. 94 del 6 novembre 2021, è stato adottato il Puc di Orta di Atella, di cui al comma 1 dell'articolo 3 del Regolamento 5/2011.

Come si evince dalla Relazione generale del Puc, esso è stato redatto tenendo prioritariamente conto degli indirizzi per la pianificazione urbanistica formalmente espressi dalla Commissione Straordinaria nella Deliberazione n. 68 del 12 agosto 2021. Con riferimento al comparto produttivo, tali indirizzi promuovono la «Salvaguardia e valorizzazione delle attività industriali, artigianali e commerciali già esistenti che costituiscono il tessuto produttivo. A tal fine devono essere poste le condizioni per cui siano possibili limitati ampliamenti superficiali e volumetrici necessari all'adeguamento fisico-funzionale delle stesse, a patto che l'attuazione di tali interventi avvenga in modo ambientalmente ed ecologicamente compatibile, al fine di salvaguardare la qualità ambientale e delle acque, il paesaggio e la competitività economica del territorio»<sup>1</sup>. Si fa rilevare, dunque, come, il consolidamento e la valorizzazione degli ambiti produttivi sarebbe dovuto essere un elemento cardine della strategia del Puc. Purtroppo, il Puc, di fatto, non contempla la presenza di zone produttive di progetto, se non un numero assai limitato di aree destinate ad insediamenti produttivi dal Prg pre-vigente e regolamentate con Piano degli Insediamenti Produttivi (Pip), né, tantomeno, prevede zone produttive di completamento, su suoli attigui ad ambiti produttivi consolidati.

Tale scelta incide sul suolo oggetto di osservazione che è classificato dal Piano Operativo quale Zona territoriale omogenea (Zto) G2 *aree agricole urbane di preminente valore ecosistemico*, disciplinate dall'art. 74 delle Nta che non consente la realizzazione di trasformazioni per la realizzazione di attività produttive (Figura 5).

### **4. Natura e motivazioni dell'osservazione**

Con la presente osservazione si propone che il suolo in esame di proprietà dell'istante, sia classificato in una nuova Zto D produttiva, non contemplata dal Puc, da denominare *Aree produttive di completamento*, in luogo della classificazione di Zto G2 *aree agricole urbane di preminente valore ecosistemico* impressa dal Puc adottato, per le ragioni di seguito illustrate.

Come in precedenza anticipato, pur essendo esplicitamente contemplato tra gli indirizzi per la pianificazione urbanistica formalmente espressi dalla Commissione Straordinaria, la valorizzazione e il consolidamento degli ambiti produttivi esistenti non è, di fatto, consentita dalle Nta del Puc, se non strettamente per gli impianti produttivi esistenti censiti in Zto D1.1. Si fa rilevare, tuttavia, come vi siano alcuni ambiti produttivi, tra cui quello in cui ricade il suolo oggetto di osservazione, la cui configurazione spaziale ben si presta a un consolidamento della funzione produttiva attraverso una limitata trasformazione di suoli non edificati, contermini ai lotti su cui insistono volumi produttivi.

---

<sup>1</sup> Cfr. pag. 101 della Relazione generale del Puc.

Di fatto, un eventuale accoglimento della presente osservazione, con conseguente riclassificazione della particella 5092 quale zona produttiva di completamento, consentirebbe di consolidare la funzione produttiva dell'ambito spaziale individuato da via Clanio, via Roberto Murolo, via Gandhi e dal limite settentrionale del centro abitato, senza determinare consumo di suolo all'esterno dello stesso. Si ritiene, tra l'altro, che tale modifica, consentirebbe di evitare la creazione di un'area interclusa, circondata dalla viabilità principale e vicinale, dalle qualità agronomiche e dall'estensione areale tali da non consentire un utilizzo ai fini agricoli produttivi.

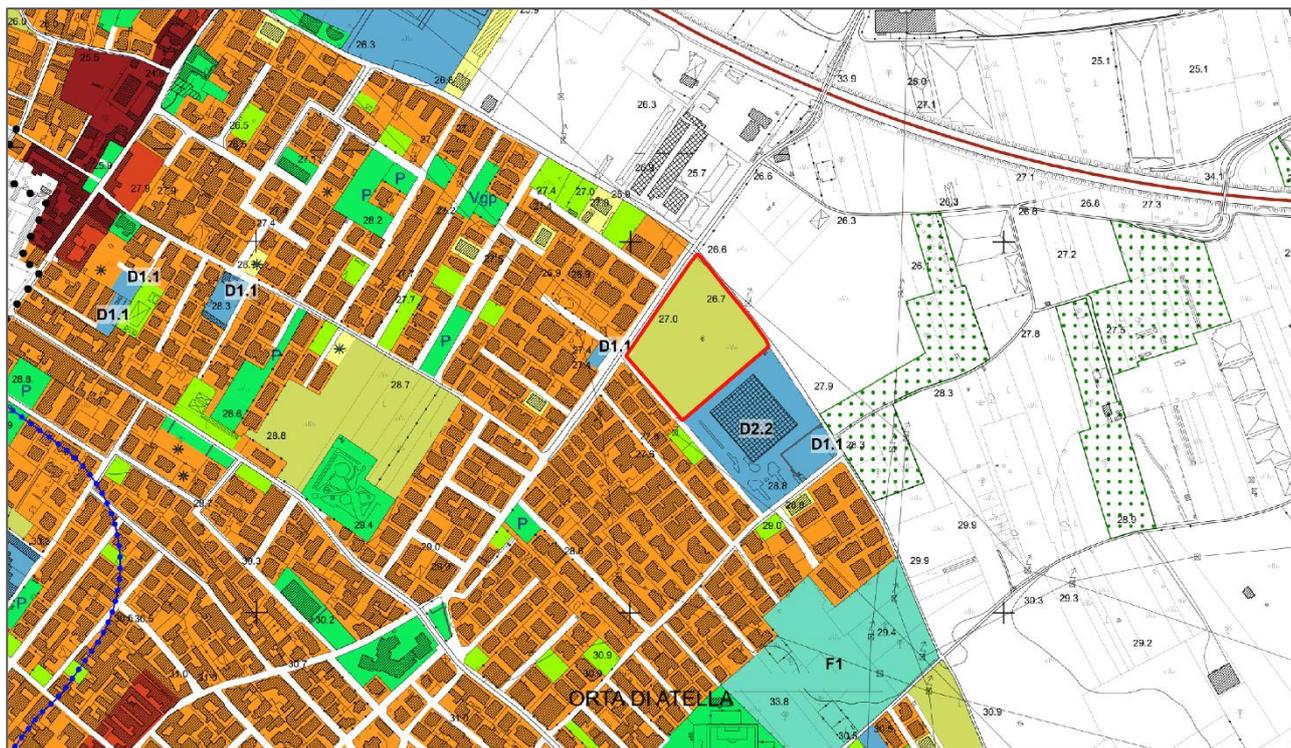


Figura 5 - Stralcio della Tavola E.01 - Piano Operativo del Puc di Orta di Atella con indicazione, in rosso, dell'ubicazione del suolo oggetto di osservazione (fonte: elaborazione su Tavola E.01 del Puc di Orta di Atella).

## 5. Valutazioni conclusive

In conclusione, si propone, con la presente osservazione, sulla base delle evidenze illustrate nel precedente paragrafo, di modificare la classificazione della particella 5092, impressa dall'elaborato del Puc adottato Tavola E.01 - Piano Operativo da Zto G2 *aree agricole urbane di preminente valore ecosistemico* a nuova Zto D produttiva, non contemplata dal Puc, da denominare *Aree produttive di completamento*, come da Figura 6, e di emendare le Nta, inserendo il seguente articolo che disciplina la sopracitata zona:

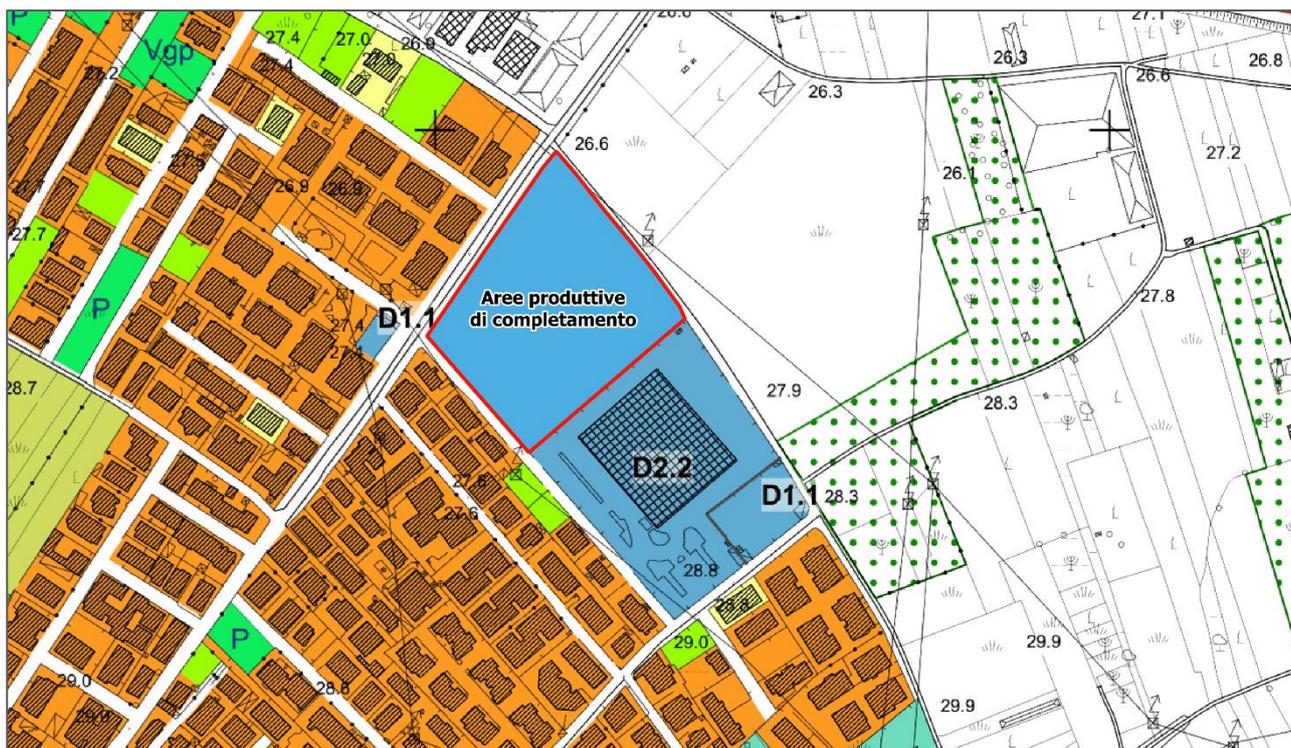


Figura 6 - Proposta di modifica della Tavola E.01 - Piano Operativo del Puc di Orta di Atella con indicazione, in rosso, del perimetro del suolo oggetto di osservazione (fonte: elaborazione su Tavola E.01 del Puc di Orta di Atella).

### **Aree produttive di completamento**

1. Tale Zto comprende aree destinate all'insediamento di nuove attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, logistico e turistico-ricettivo di progetto.
2. È esclusa l'attività residenziale.
3. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nelle categorie delle medie e grandi strutture di vendita, nonché la loro aggregazione (parco commerciale) così come definite dalla normativa vigente in materia.
4. Per la realizzazione dei nuovi manufatti si applicano i seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici:
  - $Rct = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Rpt = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Spp = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - $H = 12,00 \text{ m}$
  - $Dc = 5,00 \text{ m}$
  - $Df = 10,00 \text{ m}$
  - $Ds = 10,00 \text{ m}$
  - $Ialb = 10$  alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie fondiaria
5. Per la quota di  $Slp$  eventualmente destinata ad attività commerciale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni  $100 \text{ m}^2$  di  $Slp$  deve corrispondere la quantità minima di  $80 \text{ m}^2$  di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici o

*di uso pubblico, salvo quanto ulteriormente previsto dalla Lr 7/2020 e s.m.i.*

6. *La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato, di cui all'art. 28bis del Dpr 380/2001 e s.m.i.*
7. *In applicazione del comma 6, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definiti gli accordi relativi alle modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici, le modalità di fruizione degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.*

## **Elenco figure**

Figura 1 - Estratto di mappa catastale con indicazione, in rosso, della particella oggetto di osservazione.

Figura 2 - Estratto della Carta tecnica regionale della Regione Campania con indicazione, in rosso, del suolo oggetto di osservazione (fonte: elaborazione su Carta tecnica regionale 2011).

Figura 3 - Foto satellitare del Comune di Orta di Atella, perimetrato in giallo, con indicazione, in rosso, dell'ubicazione del suolo oggetto di osservazione (fonte: elaborazione su foto satellitare Digital Globe).

Figura 4 - Foto satellitare dell'ambito territoriale in cui ricade il suolo oggetto di osservazione con indicazione, in rosso, del perimetro dello stesso (fonte: elaborazione su foto satellitare Digital Globe).

Figura 5 - Stralcio della Tavola E.01 - Piano Operativo del Puc di Orta di Atella con indicazione, in rosso, dell'ubicazione del suolo oggetto di osservazione (fonte: elaborazione su Tavola E.01 del Puc di Orta di Atella).

Figura 6 - Proposta di modifica della Tavola E.01 - Piano Operativo del Puc di Orta di Atella con indicazione, in rosso, del perimetro del suolo oggetto di osservazione (fonte: elaborazione su Tavola E.01 del Puc di Orta di Atella).

## **Elenco Allegati**

Allegato 1- Visura catastale della particella oggetto di osservazione.

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/01/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ORTA DI ATELLA ( Codice: G130A)</b>
	<b>Sezione di ORTA DI ATELLA (Provincia di CASERTA)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 11 Particella: 5092</b>

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca				Dominicale	Agrario
<b>1</b>	<b>11</b>	<b>5092</b>		-	<b>ORTO U</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>55</b>	<b>Euro 490,68</b>	<b>Euro 242,45</b>	<b>Variazione del 28/05/2021 protocollo n. CE0133430 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9461.1/2021)</b>
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>							
<b>Annotazioni</b>				di stadio: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 28/05/2021 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2021.0283467 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA. CAA1560.2021.0001210) - Classamento per parificazione con la qualita' 1 - SEMINATIVO, classe 02							

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DA.CAR.	07347290632*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria