

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

Appezamento di terreno sito in Via M.Troisi f. 8, p.lla 5345 di proprietà del sign. Vitale Gabriele

Il sottoscritto:

- **Vitale Gabriele**, C.F. VTLGRL82P28F839V, nato a Napoli (NA) il 28.09.82 e residente in Orta di Atella alla via Capece Minutolo n. 8,

proprietario di un appezzamento di terreno sito in Via Massimo Troisi censito al NCT foglio 8 particella 5345,

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 al seguente punto,

- 1) Classificazione del lotto in ZTO D.1.1 "Aree produttive esistenti" art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione.**

L'appezzamento di terreno di cui in premessa censito catastalmente al Nuova Catasto Terreni f.8 p.lla 5345 ha vocazione produttiva fin dal Prg previgente ed è stato classificato nel Puc adottato come Zto D.1.1 "Aree produttive esistenti". In detta zona sono consentiti esclusivamente incrementi della volumetria esistente in aderenza od in sopraelevazione come riportato dal comma 9) dell'art.50 delle Norme Tecniche di Attuazione che recita:

"Sono consentiti, ai fini della valorizzazione delle attività produttive presenti, incrementi della volumetria esistente purchè regolarmente assentita, da realizzare in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi ed urbanistici, così come definiti agli artt. 79, 84, 85, 98, 99 del Ruc....."

Il lotto in oggetto è, allo stato attuale, completamente libero da costruzioni delimitato su strada da recinzione con paletti e reti e muri in c.a. e lapilciamento sugli altri lati, sembra quindi del tutto errata la classificazione data come "produttiva esistente" perché non vi è nessun immobile che sorge su di esso e nessuna attività di sorta.

D'altro canto l'art. 51-D1.2 "Aree produttive di progetto" delle predette norme si rivolge esclusivamente a quelle parti del territorio già regolamentate da piani attuativi, individuati come Piano degli insediamenti Produttivi (PIP). Appare quindi fondamentale inserire all'art. 51 un ulteriore comma che consenta a tutti quei lotti liberi classificati come D1.1 "Aree produttive esistenti" la realizzazione di strutture produttive o tramite intervento diretto con l'applicazione degli indici riportati all'art.53 delle NTA oppure, qualora sia necessario implementare le opere di urbanizzazione, anche tramite preventivo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Tutto ciò premesso si chiede

- 1) **Che l'appezzamento di terreno** sito in Via Massimo Troisi e censito al NCT f.8 p.la 5345 **venga inserito nella ZTO D1.2 "Aree produttive di progetto"** art. 51 delle NTA;
- 2) Che venga inserito il comma 3) all'articolo predetto **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:

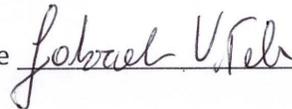
- *Rut = 0,50 mq/mq*
- *Rct = 0,40 mq/mq*
- *Rp = 0,50 mq/mq*
- *Spp = 0,10 mq/mc*
- *H = 10,50 m*
- *Dc = 5,00 m*
- *Df = 10,00 m*
- *Ds = 5,00 m*
- *lalb = 5 alberi ogni 100 mq di superficie territoriale."*

oppure tramite preventivo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Orta di Atella, 11/01/2022

Firma del proponente

Vitale Gabriele



Elenco allegati:

- Ortofoto
- Stralcio grafico del Puc adottato "piano operativo";
- Stralcio normativo art.50 Zto-D1.1 "Aree produttive esistenti", art.51 Zto-D1.2"aree produttive di progetto" ed art. 53 Zto-D2.1"Aree produttive dismesse o incomplete in centro abitato";
- Estratto di mappa catastale;
- Valido documento di riconoscimento del richiedente.

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.

Ortofoto

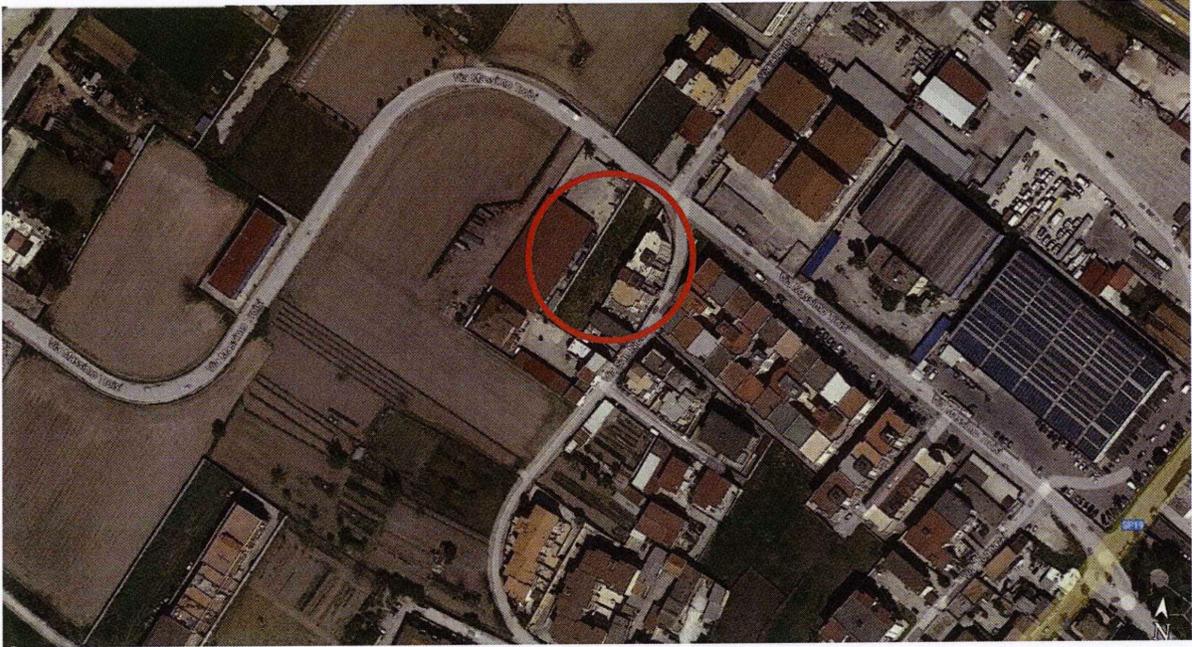


Tavola E02 "Piano operativo" ambiti urbani



— Appezzamento di terreno oggetto delle osservazioni

direzionale e logistico, turistico-ricettivo, esistenti e di progetto.

2. Essa si articola in:
 - D1.1 – Aree produttive esistenti;
 - D1.2 – Aree produttive di progetto.
3. Le sottozone di cui al precedente comma 2 sono disciplinate nei successivi relativi articoli, Art. 50 e Art. 51.

Art. 50- D1.1 Aree produttive esistenti

1. Tale Zto comprende aree produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, logistico e turistico-ricettivo esistenti.
2. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale, da eventuali destinazioni residenziali alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1.
3. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1, alla destinazione residenziale.
4. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e, per le sole preesistenti destinazioni di cui al precedente comma 1, la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti agli Artt. 120, 121, 130 e 141 del Ruc.
5. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nelle categorie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia.
6. Sono consentiti, altresì, usi direttamente connessi con l'attività principale, quali depositi e magazzini, uffici, servizi tecnico-amministrativi e commerciali, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi di interesse collettivo al servizio dell'azienda, quali mensa, sala di ritrovo e simili.
7. È consentito realizzare ambienti completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la creazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti ambienti non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art. 65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando

ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.

8. Al fine di salvaguardare e promuovere la qualità ambientale e delle acque, il paesaggio del territorio comunale e di migliorarne la competitività economica, le aree produttive esistenti e di progetto appartenenti a tale Zto sono oggetto di intese e programmi per la loro qualificazione ecologica, ambientale ed energetica.
9. Sono consentiti, ai fini della valorizzazione delle attività produttive presenti, incrementi della volumetria esistente purchè regolarmente assentita, da realizzare in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi ed urbanistici, così come definiti agli artt. 79, 84, 85, 98, 99 del Ruc:
 - $R_p = 0,40$ mq/mq
 - $S_{pp} = 0,10$ mq/mc
 - $H = 10,50$ m
 - $D_c = 5,00$ m
 - $D_f = 10,00$ m
 - $D_s = 10,00$ m (distanza dalle strade esterne alla Zto)
 - $D_s = 5,00$ m (distanza dalle strade interne alla Zto)
 - $I_{alb} = 10$ alberi ogni 100 mq di superficie fondiaria.
10. Per la realizzazione dell'ampliamento di cui al comma precedente 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.
11. L'incremento volumetrico di cui al comma 9 del presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso di 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.

12. I possibili ampliamenti di cui al comma 9 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.

Art. 51- D1.2 Aree produttive di progetto

1. Tale Zto comprende aree produttive di tipo industriale, artigianale e commerciale, ricadenti nelle aree regolamentate con piano attuativo, individuato come Piano degli Insediamenti Produttivi (Pip), parzialmente già attuato.
2. Per le aree non trasformate ricadenti nella disciplina del piano attuativo di cui al comma 1 del presente articolo, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante stessa lottizzazione, parametri, indici e rapporti edilizi ed urbanistici del suddetto piano attuativo.

Art. 52- D2 Aree produttive dismesse o incompiute

1. Tale Zto comprende aree e complessi produttivi esistenti, in esercizio o dismesse anche parzialmente, o occupate da edifici incompiuti.
2. Essa si articola in:
 - D2.1 – in centro abitato;
 - D2.2 – al di fuori del centro abitato;
3. Le sottozone di cui al precedente comma 2 sono disciplinate nei successivi relativi articoli, Art. 53 e Art. 54.

Art. 53- D2.1 Aree produttive dismesse o incompiute in centro abitato

1. Tale Zto comprende aree e complessi produttivi esistenti dismessi, localizzati all'interno del centro abitato, da sottoporre a processi di riconversione funzionale.
2. Non è consentito il rilascio di autorizzazioni per nuove attività produttive o di deposito negli edifici non più in esercizio o dismessi anche parzialmente, ovvero in cui le stesse

attività siano cessate a far data dall'adozione del presente strumento urbanistico.

3. Per tale Zto è prescritta la ristrutturazione urbanistica, così come definita dall'Art. 140 del Ruec, anche attraverso interventi di demolizione, totale o parziale, degli edifici esistenti e la realizzazione di nuove volumetrie in cui ospitare le seguenti destinazioni d'uso: residenziali, direzionali, commerciali, turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. Negli interventi di cui al precedente comma, è fatto obbligo di salvaguardare e valorizzare elementi di archeologia industriale, qualora esistenti e opportunamente documentati.
5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al comma 3 sono da applicarsi all'intero comparto, così come definito dall'Art. 112 del Ruec, identificato con la singola Zto D2.1.
6. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al comma 3 l'attività residenziale è consentita esclusivamente in alloggi realizzati in regime di *Edilizia residenziale sociale* (Ers), a canone calmierato, concordato e sociale, con patto di futura vendita, per una superficie non inferiore al 30% della Slp. Gli interventi devono perseguire gli obiettivi di sostenibilità, attenendosi ai criteri generali per l'ottenimento della qualità urbana di cui alle "Linee guida in materia di edilizia residenziale sociale (Art. 10 della Legge 23 maggio 2014, n. 80)", approvate con Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 356 dell'8 agosto 2014 (B.U.R.C n.58 dell'11 agosto 2014). Gli standard urbanistici da realizzare a servizio dell'Ers sono limitati alle seguenti quantità minime:
 - spazi di verde pubblico attrezzato 9 mq/abitante;
 - parcheggi 9 mq/abitante.
7. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al comma 3, sono ammesse attività commerciali ricadenti nelle categorie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia, nei limiti del 30% della Slp realizzabile e comunque fino a un massimo di 2.500 mq di superficie di vendita complessiva per la singola Zto D2.1.
8. La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 99, 100, 101 del Ruec:
 - $R_{ut} = 0,50 \text{ mq/mq}$

- 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.

9. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività commerciale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di SIp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2014.
10. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività direzionale e di artigianato di servizio ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di SIp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici.
11. In caso di realizzazione di strutture turistico-ricettive (alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli e motel), a servizio di ciascuna struttura, in aggiunta alla Spp, prevista nella misura di cui al precedente comma 9, sono previste aree per parcheggio, anche interrate, nella misura minima di 8,00 mq per ogni posto letto.
12. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruc.
13. In applicazione del comma precedente, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.
14. 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.



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

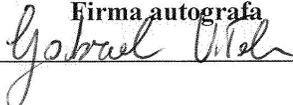
Il sottoscritto Vitale Gabriele, C.F. VTLGRL82P28F839V, nato a Napoli (NA) il 28.09.82 e residente in Orta di Atella alla via Capece Minutolo n. 8, in qualità di proprietario di un **appezzamento di terreno sito in Via M.Troisi f. 8, p.lla 5345** ,

DICHIARA

di conferire procura speciale per la presentazione telematica delle “ **Osservazioni al Puc adottato del Comune di Orta di Atella _ Appezzamento di terreno sito in Via M.Troisi f. 8, p.lla 5345 di proprietà del sign. Vitale Gabriele**” 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.

