

**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 **Granata Raffaele**, c.f. GRNRFL72B04D789O, nato a Frattamaggiore (NA) il 04/02/1972 e residente in Orta di Atella alla Via Massimo Dell'Aversana n°4, in qualità di comproprietario di un immobile sito in Via Cinque vie (via Marco Pantani), censito al NCEU foglio 4 p.lla 5043

DICHIARA

di conferire procura speciale per la presentazione telematica, delle " Osservazioni al Puc adottato del Comune di Orta di Atella_ di un immobile sito in Via Cinque vie (via Marco Pantani) , censito al NCEU foglio 4 p.lla 5043 ." 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

Granata Raffaele

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.

Fimbro e firma autografa



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

I sottoscritti:

- GRANATA RAFFAELE c.f. GRNRFL72B04D789O, nato a Frattamaggiore (NA) il 04/02/1972 e residente in Orta di Atella alla Via Massimo Dell'Aversana n°4;
- CAUTO MARIA LUISA c.f. CTAMLS64T44F839X, nata a Napoli (NA) il 04/12/1964 e residente in Frattaminore in Via Kennedy n°5;
- GRANATA CRESCENZO c.f. GRNCSC63C05D789X, nato a Frattamaggiore (NA) il 05/03/1963 e residente in Frattaminore in Via Kennedy n°5,

In qualità di **comproprietari di un immobile sito in Via Cinque Vie (Via Marco Pantani) censito al NCEU foglio 4 p.lla 5043,**

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,

- **Classificazione dell'area nella Zto E1 "Aree agricole di interesse strategico"**

L'immobile sito in Via Cinque vie (Via Marco Pantani), nella sua configurazione attuale, è stato realizzato con **Concessione Edilizia n°73 del 09/04/2001 "Recupero ed Ampliamento di locali ad uso commerciale/artigianale esistenti"**, e censito al NCEU foglio 4 p.lla 5043. Il Puc adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria n°94/2021 esclude tale area dalla perimetrazione dell'ambito territoriale disciplinato dalle Nta definendolo come *"insediamento prevalentemente produttivo"* in zona agricola ai sensi dell'art. 170 del Ruc.

L'area di cui sopra è stata inserita nella Tav. E01 "Piano operativo" come Zto E1 "Aree agricole di interesse strategico" art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione per cui sarebbero consentiti

esclusivamente edifici rurali ed annessi agricoli per la conduzione del fondo sui lotti che attualmente risultano liberi da costruzioni. Sul lotto in oggetto si applicano quindi le prescrizioni dell'art. 174 del Ruc "Interventi ammessi negli insediamenti prevalentemente produttivi" per cui "sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza incremento di superfici e volumi".

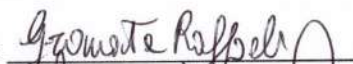
Gli interventi ammessi, non consentendo neanche gli incrementi volumetrici premiali previsti per tutte le altre zone del territorio, sono molto limitanti e non consentono lo sviluppo delle aziende ivi insediate. Si rammenta che tale area era disciplinata dalle Nta del Puc annullato.

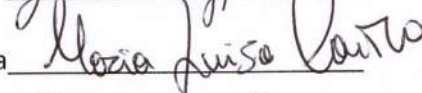
Tutto ciò premesso si chiede

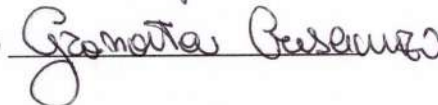
- 1) **Che l'immobile sito in Via Cinque vie (Via Marco Pantani) censito al NCEU foglio 4 p.lla 5043, venga inglobato nella perimetrazione dell'ambito territoriale disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione;**
- 2) **Che l'immobile di cui in oggetto attualmente classificato come Zto E1 "Aree agricole di interesse strategico" art. 67, sia inserito nella Zto D1.1 "Aree produttive esistenti " art. 50 delle NTA.**

Orta di Atella, 18/01/2022

Firma dei proponenti

Granata Raffele 

Cauto Maria Luisa 

Granata Crescenzo 

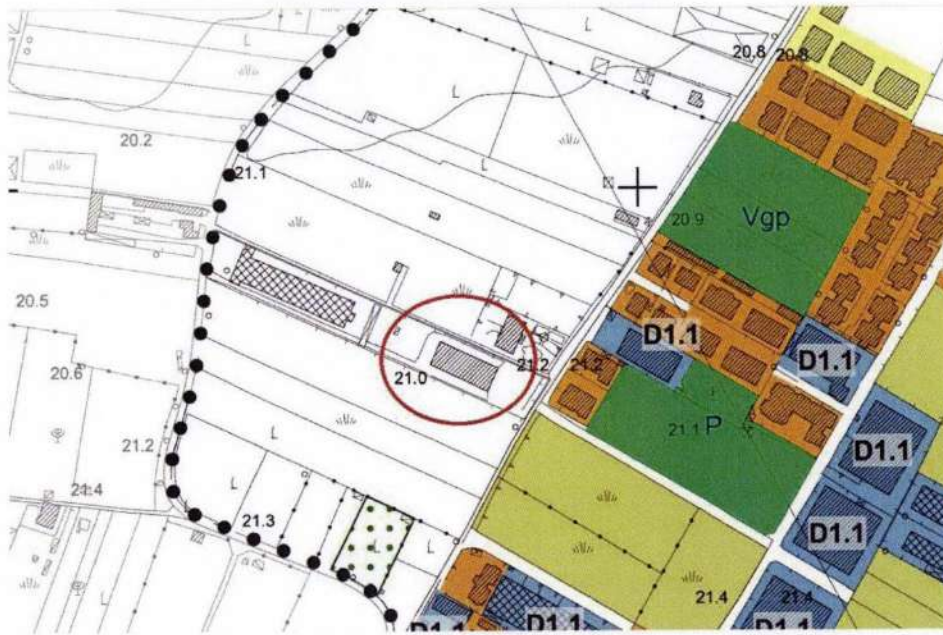
Elenco allegati:

- Stralci grafici del Puc adottato;
- Stralcio normativo art. 50 delle Nta;
- Estratto di mappa catastale;
- Valido documento di riconoscimento dei proponenti;
- Copia Concessione edilizia n. 73 del 09/04/2001.

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.

Stralcio grafico della tavola E02_piano operativo



COSTRUZIONI VARIE, IMPIANTI



Edificio generico



Edificio industriale



Edificio diroccato
o rudere



Corpo aggettante

TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

CAPO I - Disciplina generale delle trasformazioni

Art. 170 - Articolazione degli insediamenti esistenti in zona agricola

1. Il Ruc individua gli insediamenti esistenti nelle parti del territorio comunale esterne alle aree oggetto di previsione del Puc, disciplinate dalle Nta del Puc stesso, come riportato nell'elaborato grafico "T01 Componente Urbanistica".
2. Il Ruc articola gli insediamenti esistenti a seconda che essi siano:
 - a) *insediamenti prevalentemente residenziali*,
 - b) *insediamenti prevalentemente produttivi*,
 - c) *attrezzature e impianti pubblici o di uso pubblico*.
3. Il Ruc classifica come *insediamenti prevalentemente residenziali* i suoli trasformati comprendenti gli edifici su di essi insistenti, aventi destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale, ovvero comprendenti gli edifici rurali al cui interno sia presente almeno una Uia.
4. Il Ruc classifica come *insediamenti prevalentemente produttivi* i suoli trasformati comprendenti gli edifici su di essi insistenti, aventi destinazione d'uso prevalente di tipo produttivo, i piazzali per la sosta di autoveicoli e macchinari ovvero utilizzati come deposito a cielo aperto, di cui all'Art. 147.
5. Il Ruc classifica come *attrezzature e impianti pubblici o di uso pubblico* i suoli trasformati comprendenti gli edifici su di essi insistenti, destinati prevalentemente ad attrezzature e impianti tecnologici pubblici o di uso pubblico.

Art. 171 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Per gli insediamenti esistenti perimetrati nell'elaborato grafico del Ruc denominato "T01 Componente Urbanistica", tale elaborato costituisce il quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale, fatta salva la legittimità urbanistica ed edilizia degli stessi.
2. Il certificato di destinazione urbanistica indicherà quali "residenziali" i suoli ricadenti tra gli insediamenti *prevalentemente residenziali*, così come perimetrati nell'elaborato "T01 Componente Urbanistica" del Ruc, su cui insistono immobili eventualmente appartenenti alle categorie catastali: A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/7, A/8, A/9.
3. Il certificato di destinazione urbanistica indicherà quali "agricoli" i suoli ricadenti tra gli insediamenti *prevalentemente residenziali*, così come perimetrati nell'elaborato "T01 Componente Urbanistica" del Ruc, su cui insistono immobili al cui interno sono presenti Uia appartenenti alla categoria catastale A/6, e riporterà la relativa Zto del Piano Operativo.
4. Il certificato di destinazione urbanistica indicherà quali "produttivi" i suoli ricadenti tra gli insediamenti *prevalentemente produttivi*, così come perimetrati nell'elaborato "T01 Componente Urbanistica" del Ruc.
5. Il certificato di destinazione urbanistica indicherà quali "attrezzature e impianti pubblici

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 scoperti, piscine ed elementi di arredo quali, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.

Art. 174 - Interventi ammessi negli *insediamenti prevalentemente produttivi*

1. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, senza incremento di superfici e volumi, anche mediante l'integrale demolizione e ricostruzione; in tale ultimo caso, è possibile la deroga agli indici fondiari e ai lotti minimi di cui alle Nta del Puc, purché l'insufficiente dimensione del terreno non dipenda da un frazionamento eseguito in data posteriore al rilascio del titolo abitativo che ha consentito tali volumi e superfici.
2. Negli edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni in atto, essendo sempre possibile la conversione a funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali e con attività agrituristiche di cui alla Lr 41/1984.
3. È vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso esistenti, alla destinazione residenziale.
4. 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 per automezzi ed autoveicoli e depositi, di cui all'Art. 147.

Art. 175 - Interventi ammessi nelle *attrezzature e impianti pubblici o di uso pubblico*

1. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, senza incremento di superfici e volumi, anche mediante l'integrale demolizione e ricostruzione; in tale ultimo caso, è possibile la deroga agli indici fondiari e ai lotti minimi di cui alle Nta del Puc, purché l'insufficiente dimensione del terreno non dipenda da un frazionamento eseguito in data posteriore al rilascio del titolo abitativo che ha consentito tali volumi e superfici.
2. È consentita la realizzazione di nuovi limitati volumi finalizzati all'efficientamento degli impianti preesistenti.
3. Negli edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni in atto.
4. È vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso esistenti, alla destinazione residenziale.

Art. 176 - Permessi di costruire rilasciati in data antecedente all'approvazione del Ruec

1. Per i suoli censiti nell'elaborato grafico "T01 Componente Urbanistica", tra gli insediamenti di cui al precedente Art. 170, comma 2, in virtù di un PdiC rilasciato in data antecedente all'approvazione del presente Ruec, nel caso in cui le opere non vengano completate nei termini di cui all'Art. 15 del Dpr 380/2001 e smi, la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo PdiC, in conformità alla disciplina della Zto del Puc in cui detto suolo ricade.

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:
 - Rp= 0,40 mq/mq
 - Spp= 0,10 mq/mc
 - H= 10,50 m
 - Dc=5,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne alla Zto)
 - Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne alla Zto)
 - Ialb = 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 allegate 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

N=13300

E=1800

1 Particella: 5043



COMUNE DI ORTA DI ATELLA

Ufficio Urbanistico-Edilizia Privata

concessione edilizia n° 73 del 9 APR. 2001

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'EMISSIONE DEI PROVVEDIMENTI CONCLUSIVI RELATIVI ALLE
CONCESSIONI EDILIZIE

(DELIBERA DI G. M. N° 206 DEL 31/08/2000)

Letta l'istanza presentata in data 02/03/2001 prot. n° 2240 dai Sigg.ri Tranchino Gennaro nato a Succivo il 30/03/1959, Tranchino Salvatore nato a Succivo il 18/08/1965, Tranchino Mario nato a Succivo l'11/03/1967 e D'Angelo Anna nata a Frattaminore il 04/11/1961, residenti in Succivo alla Via Trieste e Trento n° 10;

ESAMINATO il progetto redatto dall'Ing. Salvatore Valentino di Cerbo con cui si prevede, in questo Comune, in Loc. "Astragata", il recupero ed ampliamento di locali ad uso commerciale/artigianale esistenti;

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 12/03/2001;

Visto il parere della commissione edilizia di cui al verbale n° 6 del 12/03/2001 parere n° 134;

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. 765; 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: **Locale commerciale.**

RILASCIA

Ai Sigg.ri Tranchino Gennaro nato a Succivo il 30/03/1959, Tranchino Salvatore nato a Succivo il 18/08/1965, Tranchino Mario nato a Succivo l'11/03/1967 e D'Angelo Anna nata a Frattaminore il 04/11/1961, residenti in Succivo alla Via Trieste e Trento n° 10;

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: