

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

Orta di Atella
(Provincia di Caserta)

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

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

**– Appezamento di terreno di proprietà delle sigg.re CRISTIANO
ANNA in ragione dei diritti pari a 500/1000 e PELLINO FAUSTA
in ragione dei diritti dei rimanenti 500/1000 sito in tenimento di
Orta di Atella e censito nel N.C.T. al foglio 6 p.lla 36 per
complessive are 41 e centiare 72.**

NOTE di OSSERVAZIONI

Le sottoscritte sigg. re :

- 1. CRISTIANO ANNA nata a Grumo Nevano il 27/07/1958 e residente in Orta di Atella alla via T. De Vivo n. 42 avente codice fiscale CRS NNA 58L67 E224F**
- 2. PELLINO FAUSTA nata a Orta di Atella il 23/05/1956 PLL FST 56E63 G130B con domicilio fiscale in Orta di Atella via Lucio Battisti n. 12 ;**

DICHIARANO

- Di essere comproprietarie di un appezzamento di terreno sito in tenimento di Orta di Atella alla località “ CERVONE “ e censito nel N.C.T. al foglio 6 al mappale**

36 esteso complessivamente are 41,72 circa mercé atto di compravendita a Rogito Notaio Fiorella Covino del 25/10/2005 di cui al Repertorio n. 82078 ;

- Che il lotto di terreno di proprietà delle deducenti censito nel N.C.T. al foglio 6 p.lla n. 36 per are 41,72 circa ed OGGETTO della presente OSSERVAZIONE in riferimento agli STRUMENTI URBANISTICI PREVIGENTI sul territorio del comune di ORTA DI ATELLA aveva la sottoindicata destinazione :

1. Nella Variante al P.R.G. adottata con Del. di C.C. n. 12 del 28/02/2000 ed approvata con D.P.A.P. n. 33 del 04/05/2001 ricade in

ZONA D1 : Insediamenti Produttivi tipo industriale o artigianale normata dall'art. 26 della N. di A. con i seguenti parametri di intervento

UMI	= mq	15.000,00
It	= mc/mq =	====
If	= mc/mq =	====
Lm	= mq	3.000,00
Rc	= mq/mq =	0,50
H	= ml	15,00
N.P.	= n.	====
Dc	=	H/2 (minimo ml 7,50)
Df	=	H (minimo ml 15,00)

Modalità di attuazione : Piano P.di L. . di iniziativa privata estesi ad UMI di 15.000 mq oppure P.I.P. di iniziativa comunale esteso a tutta l'area secondo la delimitazione della Tav. n. 11

*

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

ZONA " D1 " : Insediamenti produttivi di tipo manifatturiere a carattere artigianale e/o industriale
normata dall'art. 29 della N. di A. con i seguenti parametri di intervento

S.M.I.	= S.m-ST	mq	15.000,00
Lm		= mq	definito dal PUA
Sup. da conferire a standard		= mq =	mq 0,10 ST
Sup. da conferire a mobilità		= mq =	mq 0,10 ST

Rc	= mq/mq=	0,50
H	= ml	15,00
Dc	=	H/2 (minimo ml 5,00)
Df	=	H (minimo ml 10,00)
Indice piantumazione	=	50/Ha

Modalità di attuazione : Mediante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata e/o di iniziativa comunale

Detto plesso fondiario, unitamente ad altre porzioni di terreno (per un'area complessivamente estesa per circa mq 30.000,00) è stato ricompreso in un comparto classificato nel previgente P.R.G. (dal 1999 al 2014) in zona " D1 : Insedimenti Produttivi tipo industriale o artigianale normata dall'art. 26 della N. di A. ed è stato oggetto di presentazione di ISTANZA di P.U.A. in data 19/03/2012 prot. n. 4740 . Con propria nota del 01/03/2013 prot. n. 491 Urb l' UTC comunica il PROPRIO PARERE FAVOREVOLE di conformità urbanistica :

- Detto appezzamento di terreno , inoltre , nella delibera di C.C. di approvazione della perimetrazione urbana n. 23/2006 ricade " ALL'ESTERNO del PERIMETRO del CENTRO ABITATO ".
- L'area delle ricorrenti , a tutt'oggi, è gravato di un tributo comunale (I.M.U.) relativo al valore determinate per i terreni edificabili ai fini residenziali.
- Con la delibera giuntales indicata in oggetto, *Codesto Comune* ha adottato il progetto di nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) , redatto ai sensi della L.R. n. 16/04 e s.m.i. e in conformità alle prescrizioni del PTCP della Provincia di Caserta classificando il terreno dei ricorrenti in zona " E" : *AREA AGRICOLA regolamentata dagli art. 56-57-58-59-60-61-62-63-64-65 e 66 della N. di A. allegata al medesimo P.U.C.*
- Con la medesima delibera l' ente comunale sottopone la pianificazione all'inoltro di osservazioni e deduzioni da parte dei soggetti in qualsiasi modo interessati;

CONSIDERATO che

Il lotto di terreno oggetto della presente osservazione ha le seguenti caratteristiche ed ubicazioni :

- Esso é UBICATO nella immediata periferia ABITATA del comune di Orta di Atella ed a diretto contatto con l'edificato urbano del piccolo Borgo di Casapozzano in un'area di espansione del comune stesso. Infatti i lotti di terreno confinano con la zona P.I.P. interamente urbanizzata mediante l'intervento della Pubblica Amministrazione e classificata nel nuovo PUC adottato in zona " D1.1 e D1.2 " attraverso la quale si immettono direttamente sulla strada provinciale Orta-Marcianise che si innesta con la pubblica via M. Troisi che porta direttamente all'asse mediano - s.s. 7 bis - all'uscita SUCCIVO-ORTA – SANT'ARPINO e l'intera area circostante è DOTATA di tutte le opere di URBANIZZAZIONI primarie (Sede viarie , Impianti di Fognatura e di pubblica illuminazione ed allacciamento ai pubblici servizi.) occorrenti.
- Relativamente alle caratteristiche morfologiche e geologiche l'area in oggetto ricade nel comune di Orta di Atella e morfologicamente si inquadra nella fascia di raccordo con la Piana Campana. Essa si presenta con andamento sub-pianeggiante con debola pendenza verso nord. L'originaria morfologia risulta parzialmente modificata da interventi antropici. Da un rilevamento di superficie , nella zona non si rilevano fenomeni FRANOSI e di DISSESTO e non si riscontra la presenza di CAVITA' sia naturali che antropiche. Tali risultati portano a concordare l'inesistenza di condizioni di instabilità per l'area interessata da indagini.
- Per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche del terreno, esso si presenta pianeggiante e libero da contratto locativo. Sono, altresì, assenti servitù (passive e/o attive), diritti, oneri e pesi di qualunque tipo ;

TUTTO CIO' PREMESSO e CONSIDERATO

DEDUCONO e fanno OSSERVARE quanto segue

Il PUC adottato sottopone le descritte porzioni fondiariae di proprietà dei Deducenti a una disciplina urbanistico-edilizia assolutamente irrazionale e illegittima, sotto concorrenti profili.

Difatti, il concetto posto a base della Pianificazione Urbanistica è quello di evitare ulteriore consumo di suolo e privilegiare e rafforzare la produttività in zona agricola MA NEL CONTEMPO disciplina e regola ad USO RESIDENZIALE tutti quegli immobili realizzati nell'ultimo decennio in zona "F" e zona " D" SECONDO DISCUTIBILI MECCANISMI AUTORIZZATIVI (Professor ing. Roberto Gerundo responsabile scientifico : Relazione generale pag. 135) . Infatti nella redazione del nuovo P.U.C. - nel processo di normalizzazione delle unità abitative NON REGOLARI - tutti gli alloggi non regolari SONO STATI conteggiati nel computo del carico abitativo , onde evitare consumo di suolo non necessario.

E' palese che la pianificazione del territorio urbano così effettuata porta all'evidenza di privilegiare e avvantaggiare chi ha edificato mercé DISCUTIBILI MECCANISMI AUTORIZZATIVI (che il più delle volte sono stati oggetto di indagini sia della magistratura ordinaria che amministrativa e penale) arrecando - di contro - un enorme danno alle persone rispettose delle leggi e dei regolamenti vigenti che hanno acquistato un lotto di terreno per regalare ai propri figli dei futuri alloggi da destinare ad abitazione principale dei rispettivi nuclei familiari (che rappresentano all'incirca l'80% della popolazione ortese). E' evidente, infatti , che Il vincolo " ZONA G2 " : **AREE AGRICOLE URBANE di preminente VALORE ECOSISTEMA** " normata dall'art. 74 della N. di A. allegata al medesimo P.U.C. – che destina un' ampia area - dalle caratteristiche chiaramente edificabile ed inserita in un contesto di un comparto urbanistico interamente edificato ad uso residenziale dotato di tutte le opere di urbanizzazioni necessarie - ad ospitare esclusivamente opere finalizzate al conseguimento della fruizione pubblica quale aree di sosta per ristoro , aree di esposizioni temporanee ecc. ecc.). **FINISCA** per svuotare in maniere sensibile il contenuto del diritto di proprietà , incidendo sul godimento del bene e diminuendone **DRASTICAMENTE** il valore di mercato e quindi di scambio.

Infine è da sottolineare che la stessa struttura del PUC risulta in contrasto con quanto affermato dal Professor ing. Roberto Gerundo - Responsabile scientifico nella Conferenza Tematica : *Un altro aspetto fondamentale da considerare , in sede di pianificazione , è il fatto che circa l'80% del territorio comunale di Orta di Atella sia rimasto agricolo. Ciò va considerato un grande servizio ecosistemico, senz'altro da tutelare, essendo un punto fondamentale per il rilancio del comune dal punto urbanistico ; si dovrà , quindi, evitare la disseminazione di insediamenti in zona agricola registrata in tante realtà limitrofe, che contravviene al principio di sostenibilità. ED ANCORA : Il prof. Gerundo ha chiarito che nella redazione del PUC si tenderà a confermare le aree residenziali non ancora edificate, al fine di rispettare le aspettative riguardanti quei suoli , ma che allo stesso tempo non sarà previsto ulteriore consumo di suolo.*

Le motivazioni esposte dai tecnici pianificatori per la scelta del vincolo (Relazione generale e Norme tecniche di Attuazione) lasciano , quantomeno perplessi , in quanto le stesse risultano addirittura in contrasto con le proposte e le indicazioni scaturite dalla Conferenza Tematica di supporto tecnico-scientifico.

CHIEDONO

Che per una più equa e corretta redistribuzione e pianificazione del territorio , anche sotto il profilo dell'eventuale pseudo danno provocato , l' Amministrazione comunale di Orta di Atella deve farsi carico di **MODIFICARE** la destinazioni d'uso previste nel progetto del P.U.C. - adottato con verbale di Deliberazione della Commissione Straordinaria - con i poteri della Giunta Comunale- n. 94 del 06/11/2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 109 del 22/11/2021 - del plesso fondiario oggetto della presente e per i motivi su esposti **INCLUDERE** i suoli indicati in premessa nell'ambito del compendio di aree a destinazione ZONA " D1 " : **Insedimenti produttivi di tipo manifatturiere a carattere artigianale e/o industriale** con attuazione mediante logica di comparto COSI come risultano classificate sia nel P.R.G. previgente che nel vecchio PUC annullato.

Orta di Atella li 17/01/22

Si allega :

1. **ISTANZA P.D.L. del 19/03/2012 prot. n. 4740**
2. **Stralcio mappa catastale**
3. **Stralcio PRG previgente**
4. **Art. 26 N. di A. allegata al PRG**
5. **Stralcio vecchio PUC annullato**
6. **Art. 29 N. di A. allegata al vecchio PUC**
7. **Stralcio nuovo PUC**
8. **Art. 56 N. di A. del nuovo PUC adottato**
9. **Documento di identità dei richiedenti**

I deducenti

Cristiano Anna
Alfredo Iacopo

Data: 16/11/2009 - Ora: 16.14.02

Visura per immobile

Visura n.: 687816 Pag. 1 Fine

Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2009

Dati della richiesta	Comune di ORTA DI ATELLA (Codice: G130A)	
Catasto Terreni	Sezione di ORTA DI ATELLA (Provincia di CASERTA)	
	Foglio: 6 Particella: 36	

Immobile

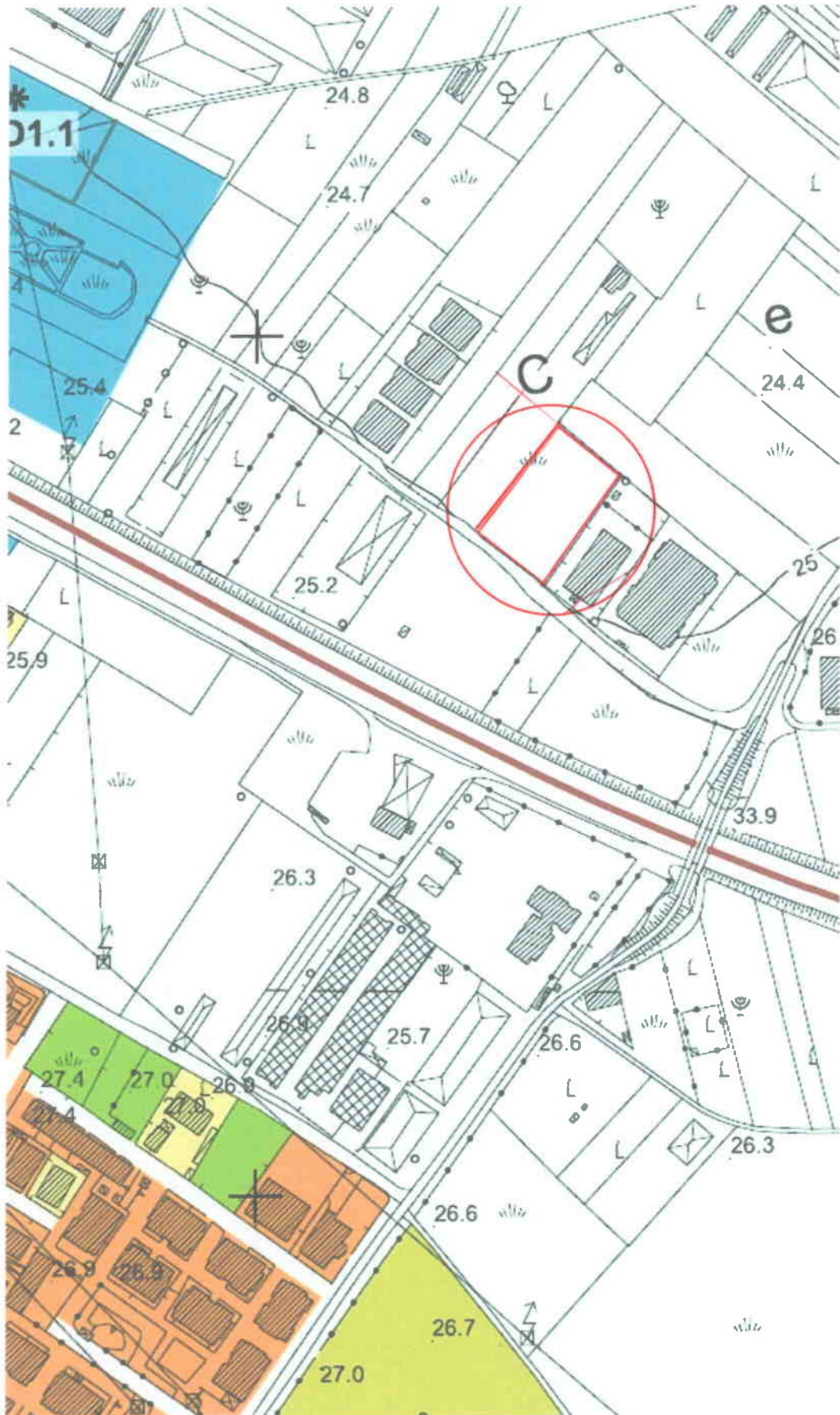
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca		Deduz	Reddito	
1	6	36		-	SEMIN ARBOR	41 72		Dominicale Euro 131,43 L. 254.492	Agrario Euro 50,63 L. 98.042	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica				Partita						

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CRISTIANO Anna nata a GRUMO NEVANO il 27/07/1958	CRSNNAS8L67E224F*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	PELLINO Fausta nata a ORTA DI ATELLA il 23/05/1956	PLLFST56E63G130B*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 25/10/2005 Voltura n. 30508.1/2005 in atti dal 19/12/2005 (protocollo n. CE0315474) Repertorio n. : 82078 Rogante: COVINO Sede: TORRE ANNUNZIATA C/VENDITA			

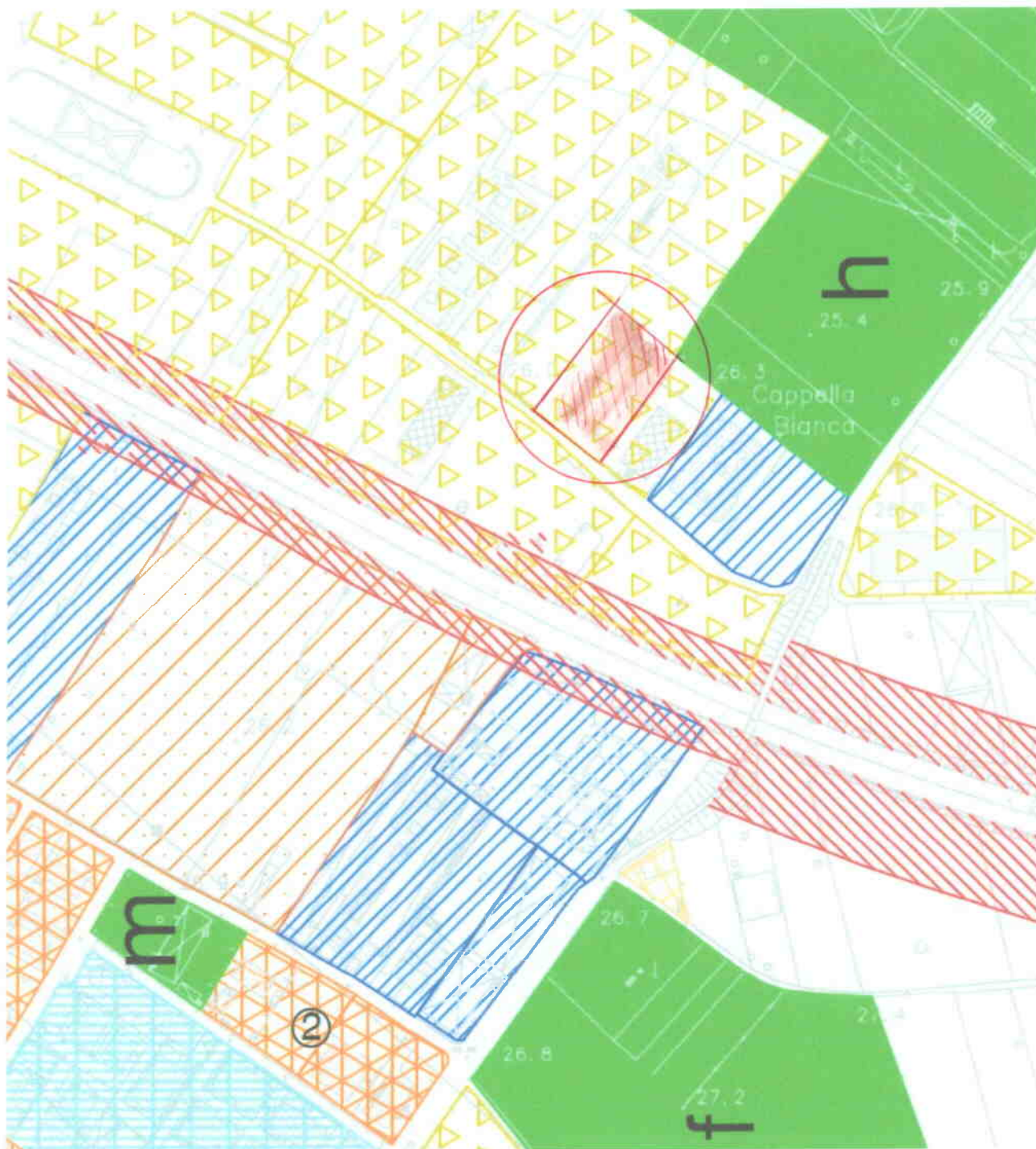
Rilasciata da: Servizio Telematico

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



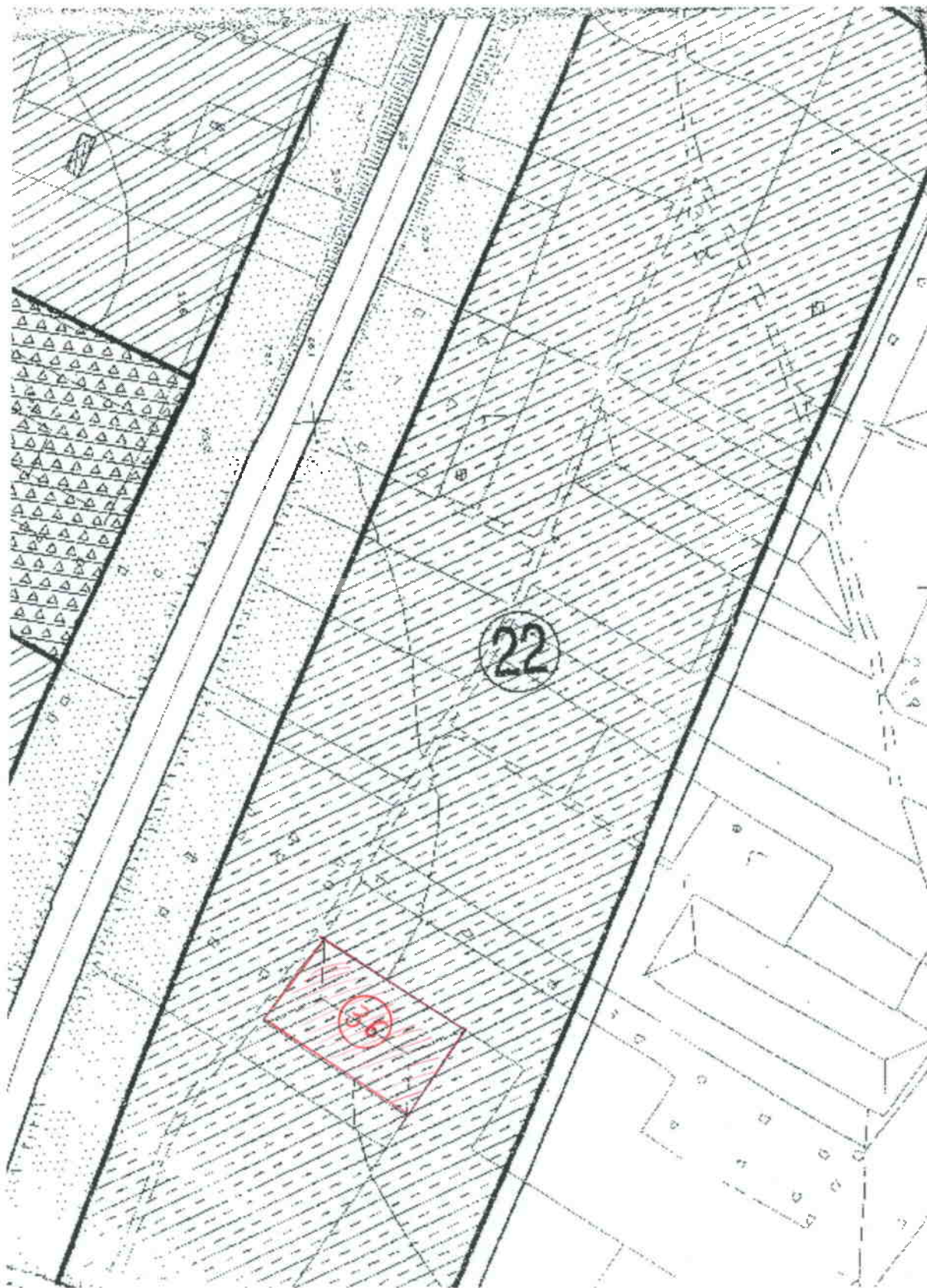
STRALCIO PUC _ DELIBERA G.C. N. 4 05/07/2014

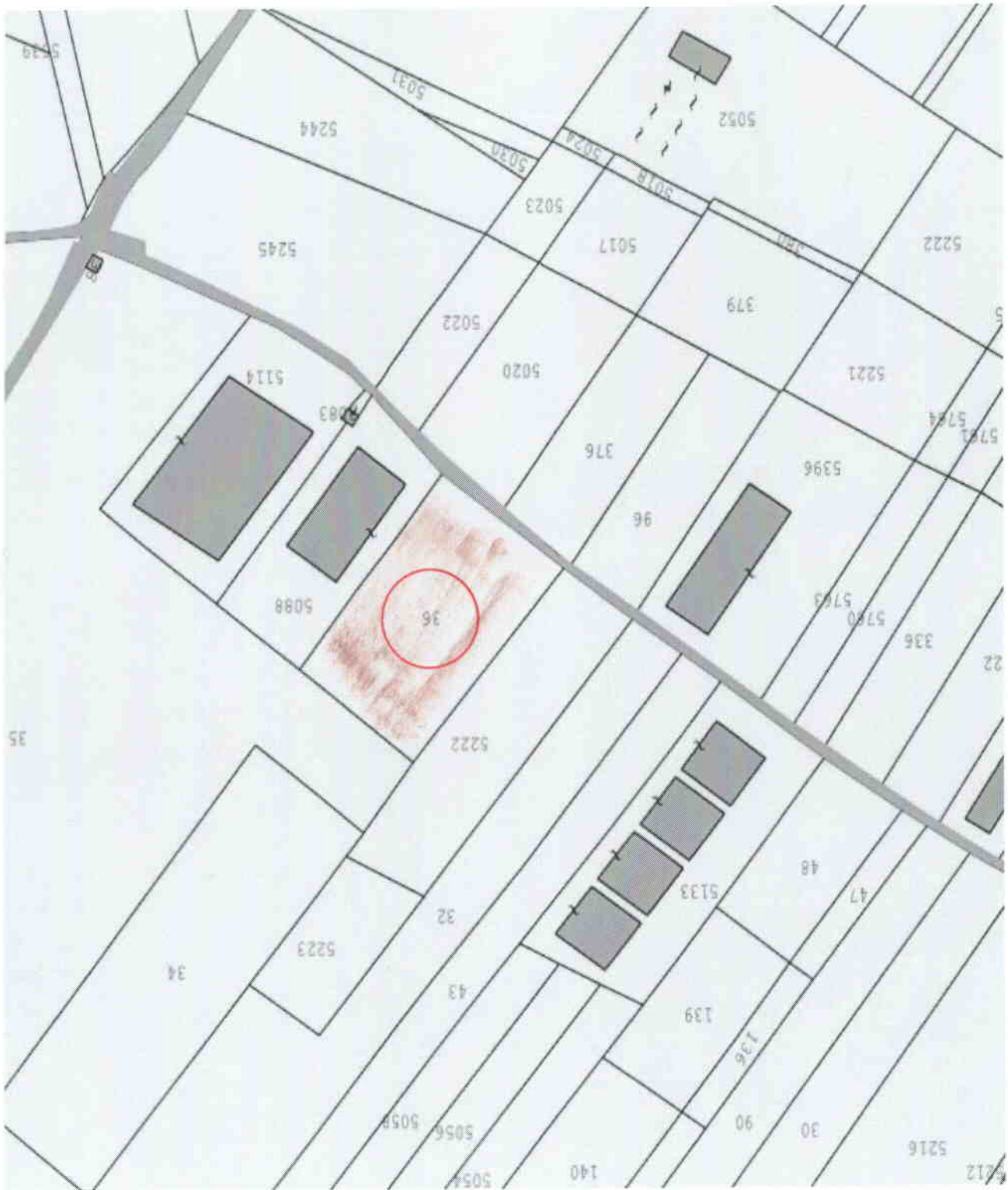
Comune di Orta di Atella prot. 0001746 del 24-01-2022 arrivo



STRALCIO PRG

Comune di Orta di Atella prot. 0001746 del 24-01-2022 arrivo





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 :**

UMI = 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, 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 Piani esecutivi, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

Art. 29**Zona "D1 – insediamenti produttivi di tipo manifatturiero a carattere artigianale e industriale"**

1. Comprende quasi tutta la vasta area che nel PRG veniva classificata come "Insediamenti Produttivi di tipo Industriale o Artigianale" e "D2 - Insediamenti Produttivi di tipo Artigianale e Commerciale". Tale ZTO è attualmente già occupata per quasi il 40% da edifici, mai fatti oggetto di pianificazione attuativa, mentre risultano ad oggi in attuazione 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) numeri 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 di addetti e connesse all'attività produttiva, nonché l'edificazione di una casa di guardianaggio al limite di un alloggio per ciascun lotto ed una cubatura residenziale massima di 400 mc. v.p.

In tale ZTO sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura, 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 delle attività di controllo obbligatorie per legge di repressione dell'abusivismo edilizio ex art. 28, 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 8, 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) e relative ZTO in cui l'edificazione è stata eseguita.

4. Nella ZTO in argomento, il PUC si attua mediante intervento urbanistico preventivo del PUA, con valore di Piano di Insediamenti Produttivi ai sensi della legge 865/71, oppure mediante il PUA 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)	$S_m = S_T$	=	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	$S_F + S_{Fc}$	=	0,80 ST
Rapporto di copertura	R_C	=	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	I_P	=	50 /Ha

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

Art. 55- D3 Area turistico-ricettiva da ripristinare

1. Tale Zto comprende l'area occupata dall'edificio ospitante l'ex locale in tipico stile irlandese noto con il nome di "The Opera" e dal laghetto circostante, individuata quale potenziale attrattore di interesse sovracomunale.
2. Ai fini del riconoscimento del valore identitario di tale Zto, e di evitare l'alterazione e lo snaturamento dei caratteri architettonici e paesaggistici distintivi, è prescritto, compatibilmente con eventuali vincoli esistenti, il ripristino funzionale e tipologico.
3. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua secondo quanto specificato all'Art. 126 del Ruc.
4. 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 delle presenti Nta.

Art. 56- Zto E Area agricola

1. Tali Zto comprendono le parti del territorio che costituiscono le unità morfologiche caratterizzate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o della utilizzazione a scopi colturali, rispetto ai suoli prevalentemente edificati e urbanizzati.
2. La zona agricola è articolata in due sottozone, così come identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti. Tali sottozone, rilevabili negli elaborati grafici della Sezione "E. Pianificazione operativa", sono rispettivamente denominate:
 - E1 – aree agricole di interesse strategico;
 - E2 – aree agricole di preminente valore paesaggistico.
3. È esclusa l'attività residenziale; la nuova edificazione a scopo abitativo è consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali.
4. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito all'Art. 108 del Ruc.