

COMUNE DI ORTA DI ATELLA  
CASERTA

18 GEN. 2022

1266

Prot. N.

AL SINDACO DEL COMUNE

DI ORTA DI ATELLA

Provincia di Caserta

Osservazione al Piano Strutturale adottato con Delibera della

Commissione Straordinaria N. 94 del 06.11.2021

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Sig.ra **BAIONA ANNA** nata a **ORTA DI ATELLA** il

**05/03/1953** C.F.: **BNANNA53C45G130R**, residente in Orta di Atella (CE)

alla Via F.lli Bandiera n. 26, in qualità di proprietaria di un appezzamento di

terreno in Orta di Atella IN CATASTO all'agenzia del Territorio di Caserta

distinto al F. 8 con le P.lla n. 405 e 406 di superficie complessiva di mq

8.726,00

*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, 1° comma, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000,*

*consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del Testo Unico, D.P.R. n.*

*445/2000, e della decadenza dei benefici prevista dall'art. 75 del medesimo*

*T.U. in caso di dichiarazioni false o mendaci, e consapevole inoltre che le*

*dichiarazioni false costituiscono reato, sotto la propria personale*

*responsabilità.*

#### PREMETTE

**-DI AVER PRESO VISIONE DEL PIANO STRUTTURALE**

**ADOTTATO** con Delibera della Commissione Straordinaria N. 94 del

06.11.2021, pubblicata sul BURC in data 22/11/2021, **in riferimento a:**

**CARTOGRAFIA ZONIZZAZIONE:** Tav. 13 Piano Strutturale (intero

territorio); Tav. 14 Piano operativo (intero territorio); Tav. 15 Piano operativo

(ambiti urbani)

Anna Baiona

**NORMATIVA DI ATTUAZIONE:** Tavola "N"

**Pertanto sottopone quanto segue:**

***IN RIFERIMENTO ALLA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA***

-----**Il terreno interessato** pervenne alla scrivente con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/1993 protocollo n. CE0283084 Voltura in atti dal 29/10/2004 Repertorio n.: 86044 Rogante: MUSTO Sede: CASERTA Registrazione: UR Sede: CASERTA n: 4407 del 04/08/1993 VENDITA (n. 4638.1/1994).

-----**Con il PRG approvato** con delibera di C.C. n. 12 del 28/02/2000, visto di conformità rilasciato dal P.G.R.C. n. 527 del 03/02/1999, decreto n. 33 del 04/05/2001 del presidente dell'amministrazione provinciale di Caserta e decreto n. 001634 del 06/08/2001 del presidente della G.R. della Campania con il quale veniva ammesso al visto di conformità, il terreno ebbe la destinazione come **zona "D5" Insedimento Produttivo di tipo Misto (Commerciale, direzionale, Turistico-Alberghiero e di servizi per il tempo libero) ;**

-----**Successivamente** in virtù delibera di consiglio comunale n. 04 del 08/07/2014 fu approvato nuovo strumento urbanistico PUC con il quale il terreno in oggetto **veniva riclassificato zona "D2" "Insedimento Produttivo di tipo Commerciale, direzionale, Turistico".**

-----**In seguito il TAR Campania** con sentenza n° 5382/2015, in esito al ricorso di alcuni consiglieri comunale, di fatto affermava la legittimità dello strumento urbanistico PUC approvato con delibera di consiglio comunale n. 04 del 08/07/2014, limitandosi a caducare la nuova zonizzazione prevista per alcuni terreni di altri proprietari, in quanto approvate in violazione

dell'obbligo di astensione previsto dall'art. 78 comma 2 del Testo Unico degli Enti Locali.

-----**In data 14/07/2020** con la delibera n. 15 la commissione straordinaria annullò il PUC vigente, azzerando l'intera pianificazione comunale :

-----**Secondo le previsioni del PUC oggi adottato e a cui ci si riferisce,** l'area interessata viene riclassificata come zona per dotazioni territoriali di progetto zona a **VERDE per arredo urbano**. La motivazione degli incaricati alla redazione del PUC, espressa anche durante incontri pubblici propedeutici alla redazione del PUC, pare essere quella di voler azzerare le nuove edificazioni future di Orta di Atella, per compensare la quantità eccessiva di edificazione avvenuta sul nostro territorio dalla fine degli anni 90 a cavallo degli anni 2000 e fino agli anni 2007/2008, per motivi ben noti avendo avuto anche risvolti giudiziari, causa il rilascio di un numero notevoli di Concessioni edilizie e Permessi di Costruire, alcuni parzialmente e altri totalmente illegittimi su cui, purtroppo come avviene spesso, la giustizia e gli enti di controllo sono intervenuti solo a cose fatte o addirittura mai intervenuti;

Evidentemente chi ha redatto il nuovo PUC non ha tenuto conto che non tutti i proprietari di terreni e fabbricati in quel periodo hanno voluto far parte di quel sistema, tanti si sono anche opposti, non pochi hanno tentato di perseguire la corretta strada di legge, cercando di redigere PUA (Piani Urbanistici Attuativi) in modo da realizzare il giusto lasciando i necessari standard, sistemi viari (tra l'altro nel caso specifico la strada è stata già ceduta) e verde attrezzato adeguati.

*Duane Bovio*

Purtroppo in quegli anni era quasi impossibile vedersi sostenuti dal comune nella procedura di eventuale PUA (molti PUA sono giacenti nei faldoni impolverati) ciò è stato un deterrente per chi voleva realizzare in piena legittimità la casa per se e per i propri figli, e/o creare un piccolo ambito produttivo o industriale con tutti i riconoscimenti di legge. Evidentemente per lo scrivente e per altri che volevano stare nell'ambito della legittimità il tutto doveva essere rinviato in tempi migliori, che purtroppo fino ad ora non ci sono mai stati, il comune ha avuto tre commissariamenti dal 2008 di cui due di tipo straordinario per condizionamenti di tipo criminale.

La scrivente proprietaria del terreno di cui trattasi, precisa che nel precedente PRG detto terreno aveva la destinazione urbanistica come zona "D5" Insediamiento Produttivo di tipo Misto (Commerciale, direzionale, Turistico-Alberghiero e di servizi per il tempo libero). Ebbene mentre ci si accingeva a predisporre PUA per l'attuazione della destinazione prevista, veniva adottato e poi approvato nuovo PUC nel 2014 con il quale il terreno in oggetto veniva riclassificato come zona "D2" "Insediamiento Produttivo di tipo Commerciale, direzionale, Turistico", la sottoscritta si muoveva per attivarsi per predisporre nuovi atti per attuare l'area secondo la nuova destinazione e ci sono state vari sospensioni e infine c'è stato l'annullamento del PUC precedente con delibera della commissione straordinaria in data 14/07/2020 n. 15, e quindi azzeramento della pianificazione addirittura dichiarando, contestualmente nella stessa delibera, Orta di Atella comune senza pianificazione, con dei forti dubbi di legittimità, considerato che la norma prevede che annullando uno strumento urbanistico ritorna in vigore il precedente, su ciò probabilmente si esprimerà anche il TAR nei prossimi

mesi.

Oggi appare quanto meno ingiusto penalizzare chi per perseguire la legalità e realizzare il giusto ha atteso il ristabilirsi della normalità invece viene danneggiato in maniera così grave, pertanto lo scrivente

**PROPONE LE SEGUENTI OSSERVAZIONI AL PUC ADOTTATO, e  
CHIEDE**

**Di voler riclassificare l'area come zona "D2" "Insediamento Produttivo di tipo Commerciale, direzionale, Turistico" come previsto dal PUC precedentemente annullato, o in subordine come zona "D5" Insediamento Produttivo di tipo Misto (Commerciale, direzionale, Turistico-Alberghiero e di servizi per il tempo libero) previsto fin dall'anno 2000 nel precedente PRG.**

Le motivazioni di tale richiesta sono ben descritte in premessa, atteso che il fondo di proprietà è sempre stato edificabile sino alla redazione del nuovo PUC nel quale l'area interessata è stata riclassificata come zona per dotazioni territoriali di progetto zona a VERDE per parcheggio.

Inoltre, come è noto il Comune di Orta di Atella ha ritenuto che il precedente PUC fosse illegittimo in quanto mirava a sanare una serie di interventi edilizi ritenuti chiaramente illegittimi e in alcuni casi addirittura illegali. Con l'adozione del nuovo PUC quelle cubature, ritenute tanto illegittime da portare all'annullamento del precedente piano urbanistico, sono di fatto inglobate e sanate nel nuovo strumento adottato dalla Commissione Straordinaria e proprio per tale ragione si è ritenuto che nessuna nuova edificazione potesse essere realizzata sul territorio del Comune di Orta di Atella.

*Unione Borghi*

Tale scelta, però, crea una situazione particolare per cui ciò che era ritenuto illegittimo nel vecchio strumento urbanistico risulta di fatto "sanato" con il nuovo strumento e questa sanatoria di fatto impedisce nuove edificazioni.

Una corretta gestione del territorio, invece, avrebbe dovuto prevedere l'abbattimento dei manufatti ritenuti illegittimamente realizzati consentendo nuova edificazione ove possibile e nei limiti necessari allo sviluppo del territorio.

Con tale scelta, in altri termini, non si determina alcun ripristino della legalità ma si danneggia chi aveva confidato nella possibilità edificatoria dei fondi di proprietà come nel caso di specie.

**Per tale ragione si confida in un accoglimento della presente osservazione.**

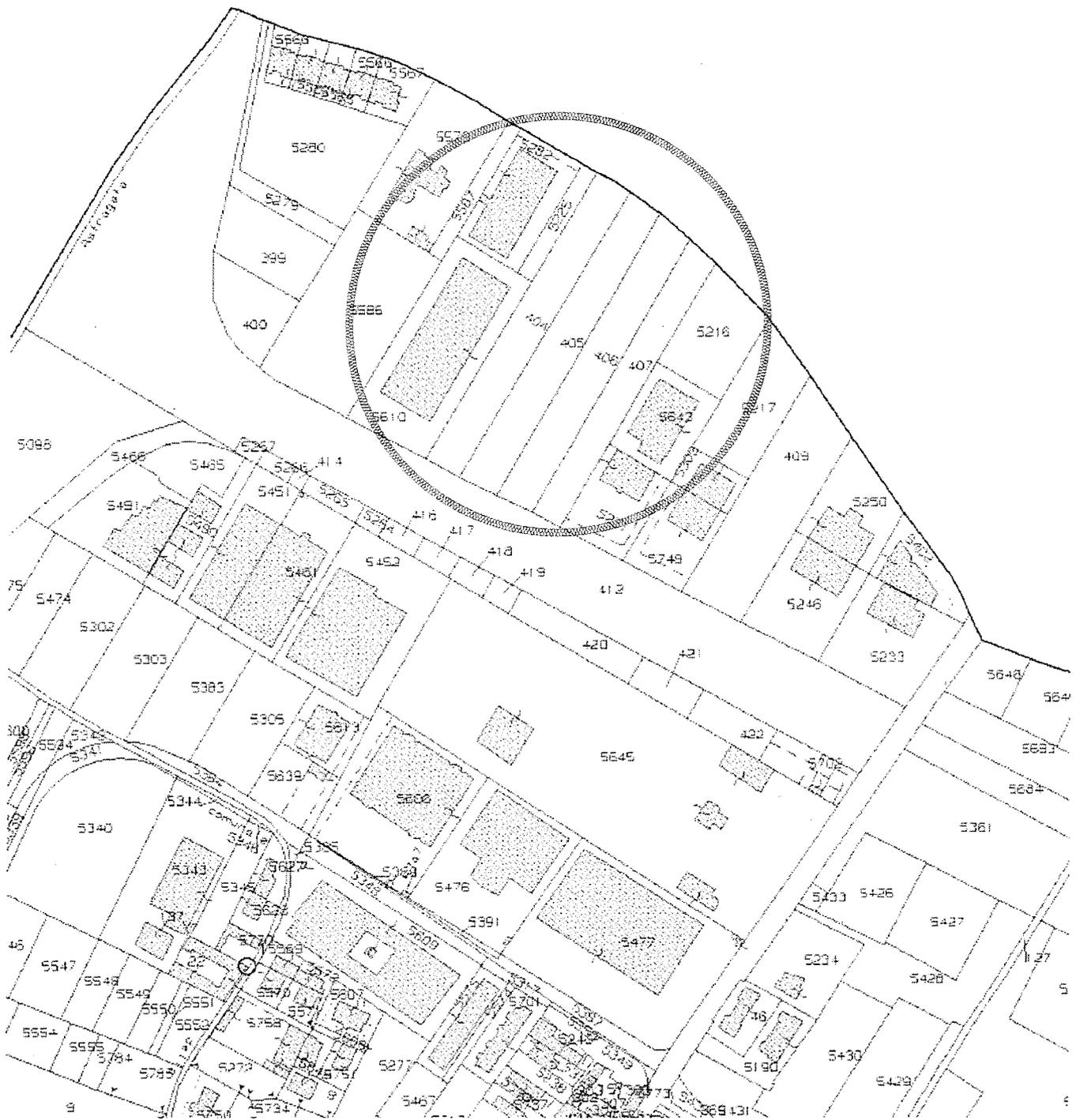
**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

1. STRALCIO di mappa catastale con la localizzazione dell'area interessata;
2. STRALCIO di tavola zonizzazione del PRG vigente fino all'anno 2014, con la localizzazione dell'area interessata;
3. STRALCIO di tavola zonizzazione PUC annullato, con la localizzazione dell'area interessata;
4. STRALCIO di tavola di Piano Strutturale del PUC Adottato, con la localizzazione dell'area interessata;
5. STRALCIO da Google Heart, con la localizzazione dell'area interessata;
6. VISURA Catastale-

Orta di Atella 14 gennaio 2022

CON OSSERVANZA

*Anna Barone*



# STRALCIO CATASTALE

## F. 4

*Luca Biondi*

100

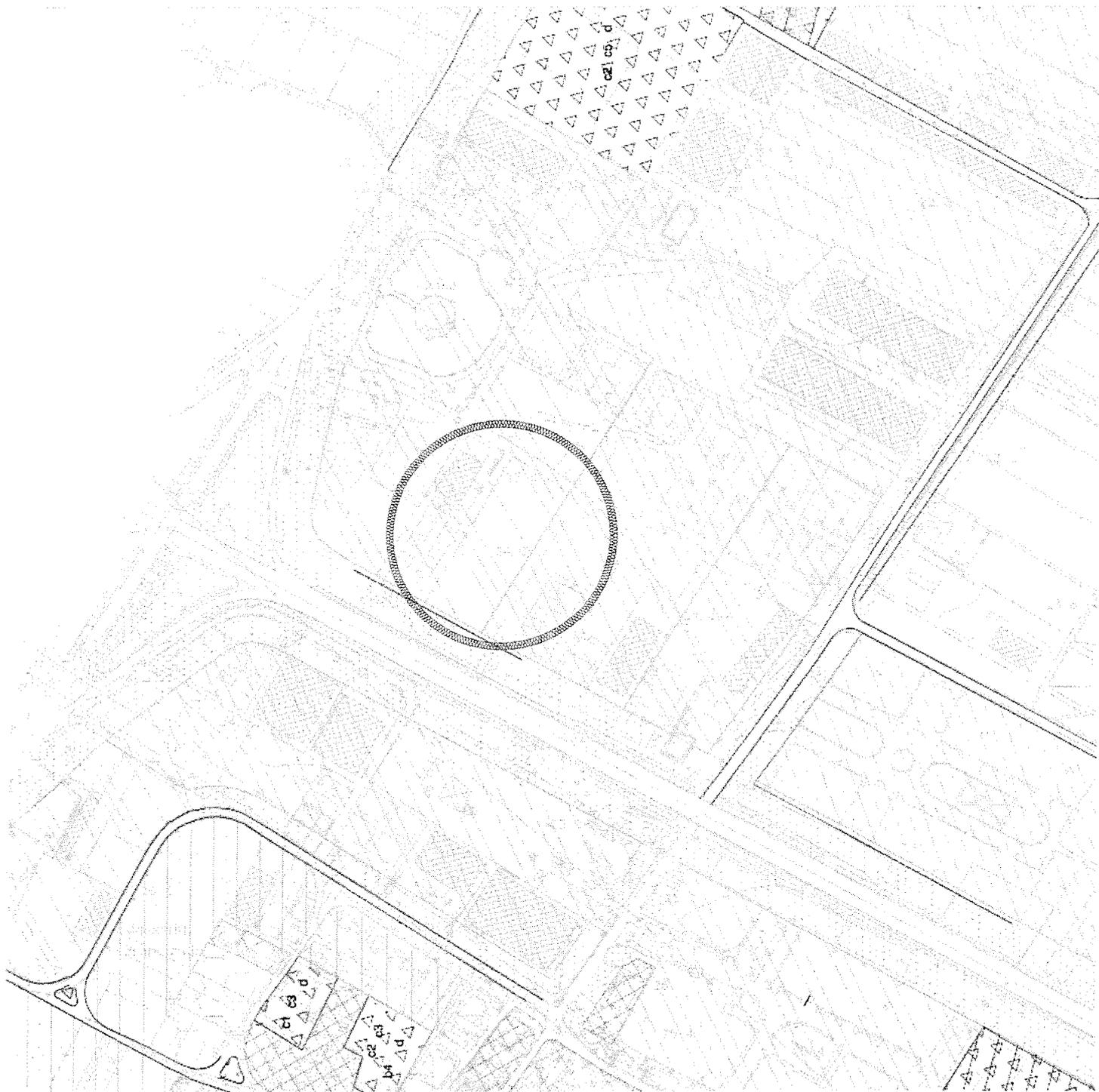
100

100

100

100

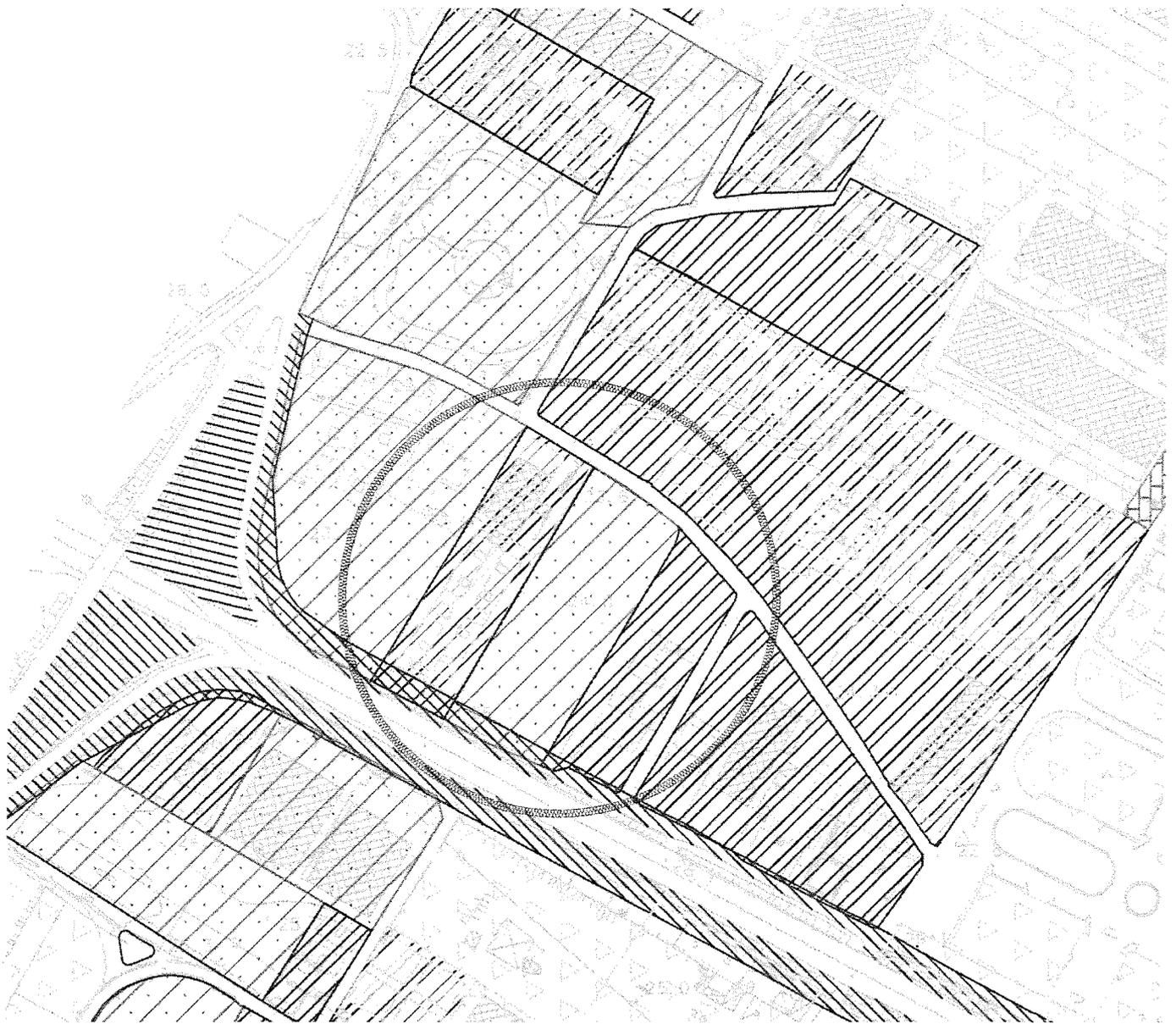
100



**STRALCIO PRG VIGENTE  
FINO ALL'ANNO 2014**

*Anna Bagnone*

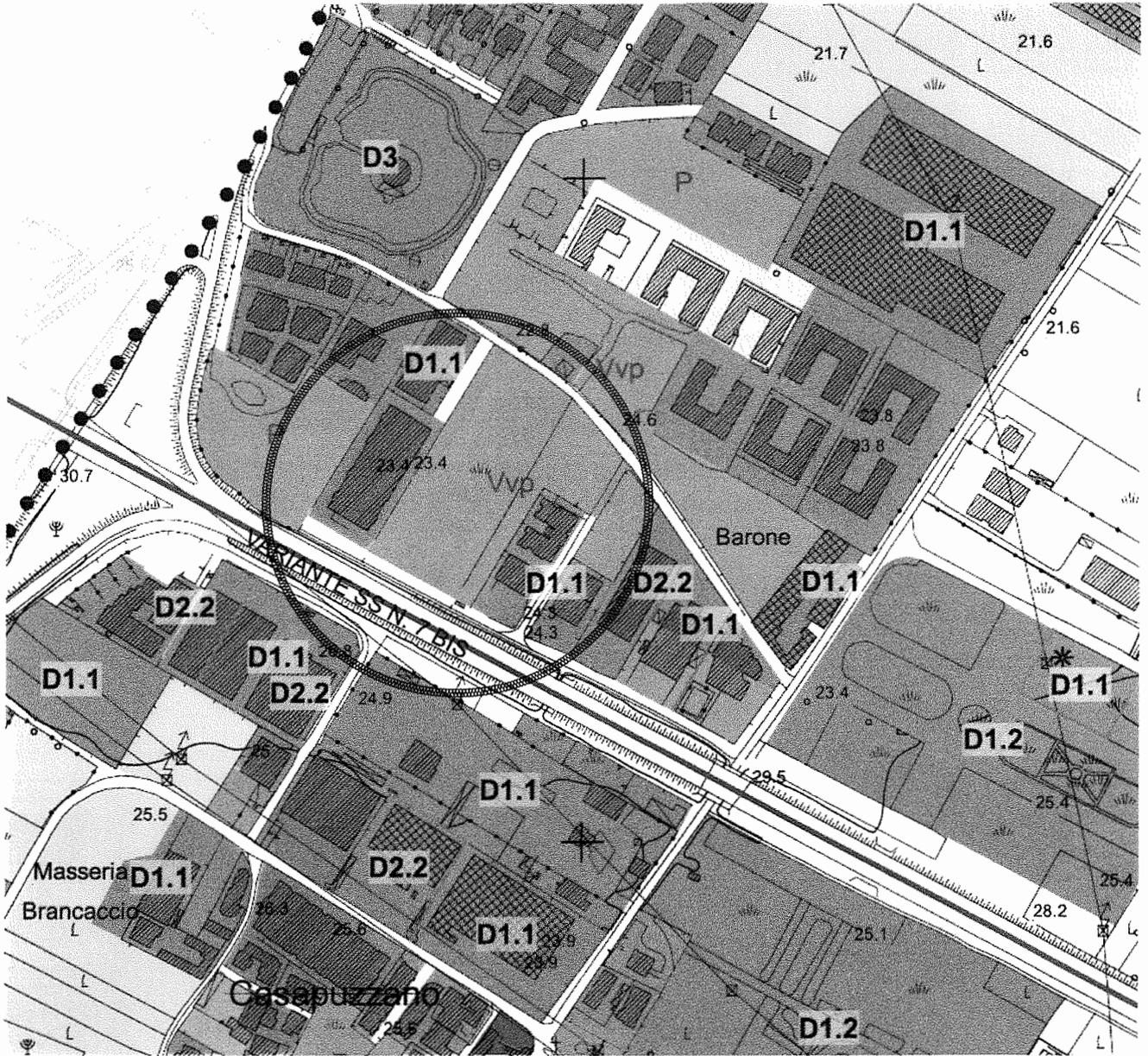




**STRALCIO PUC ANNULLATO**

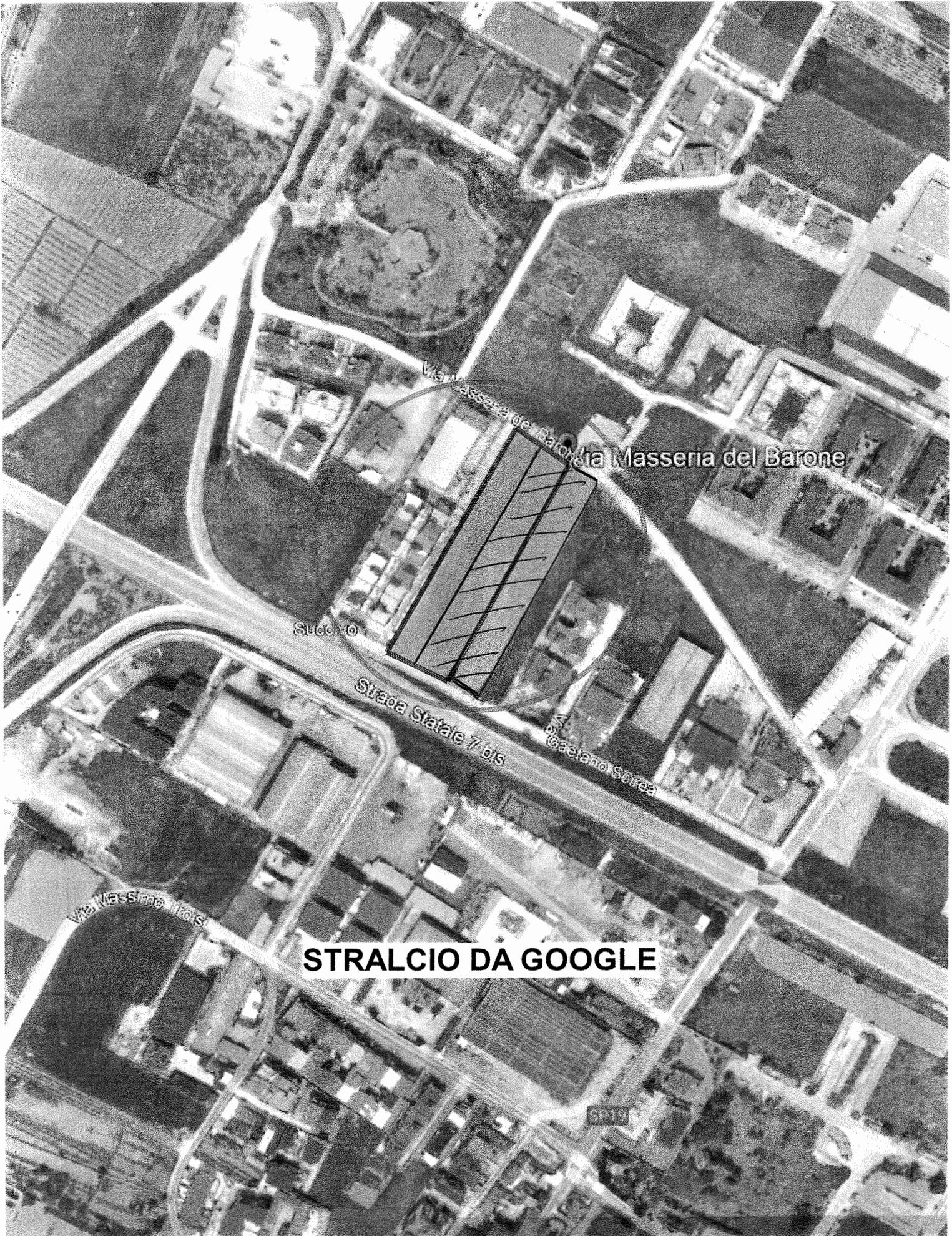
*Anna Baiocchi*





## STRALCIO PUC ADOTTATO

*Anna Bonanno*



**STRALCIO DA GOOGLE**

*Area Barone*