

COMUNE DI ORTA DI ATELLA
CASERTA
18 GEN 2022
Prot. N. 1279

**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 società SOC. M.P.M. SRL, con sede in Succivo (CE) alla Via Diaz n. 6- P.IVA 03710550611, nella persona dell'amministratore il Sig. DI GIORGIO MARIO , nato a AVERSA il 25/06/1971 residente in CASERTA alla Via CORSO TRIESTE 63, proprietaria di un appezzamento di terreno in Orta di Atella IN CATASTO terreni all'agenzia del Territorio di Caserta distinto al F. 101 -P.lla 2003-5013 e 5214 di mq 14.150 ubicato in prolungamento Via Viggiano;

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)

NORMATIVA DI ATTUAZIONE: Tavola "N"

Pertanto sottopone quanto segue:

IN RIFERIMENTO ALLA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

-----Il terreno interessato pervenne alla società scrivente con

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/05/2011 Nota presentata con

Modello Unico in atti dal 23/05/2011 Repertorio n.: 1175 Rogante: LUPOLI

RAFFAELE Sede: CAPRIATI A VOLTURNO CONFERIMENTO IN

SOCIETA' (n. 12669.1/2011)

-----**In virtù delibera** di consiglio comunale n. 04 del 08/07/2014 fu

approvato lo strumento urbanistico PUC con il quale il terreno in oggetto fu

classificato come **"Zona "Cb – residenziale di espansione"**;

-----**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;

-----**Invece** secondo le previsioni del PUC oggi adottato, l'area

interessata viene riclassificata come zona per dotazioni territoriali di progetto

zona a **AGRICOLA**.

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.

La scrivente società presentò in data 24/12/2018 al protocollo n. 26184 un PUA (Piano Urbanistico Attuativo) in modo da poter realizzare il giusto prevedendo di lasciare i necessari standard, sistemi viari e verde attrezzato e per lo sport adeguati, per attuare la destinazione residenziale. A tale richiesta l'ufficio tecnico non ha mai dato risposta, 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 .

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

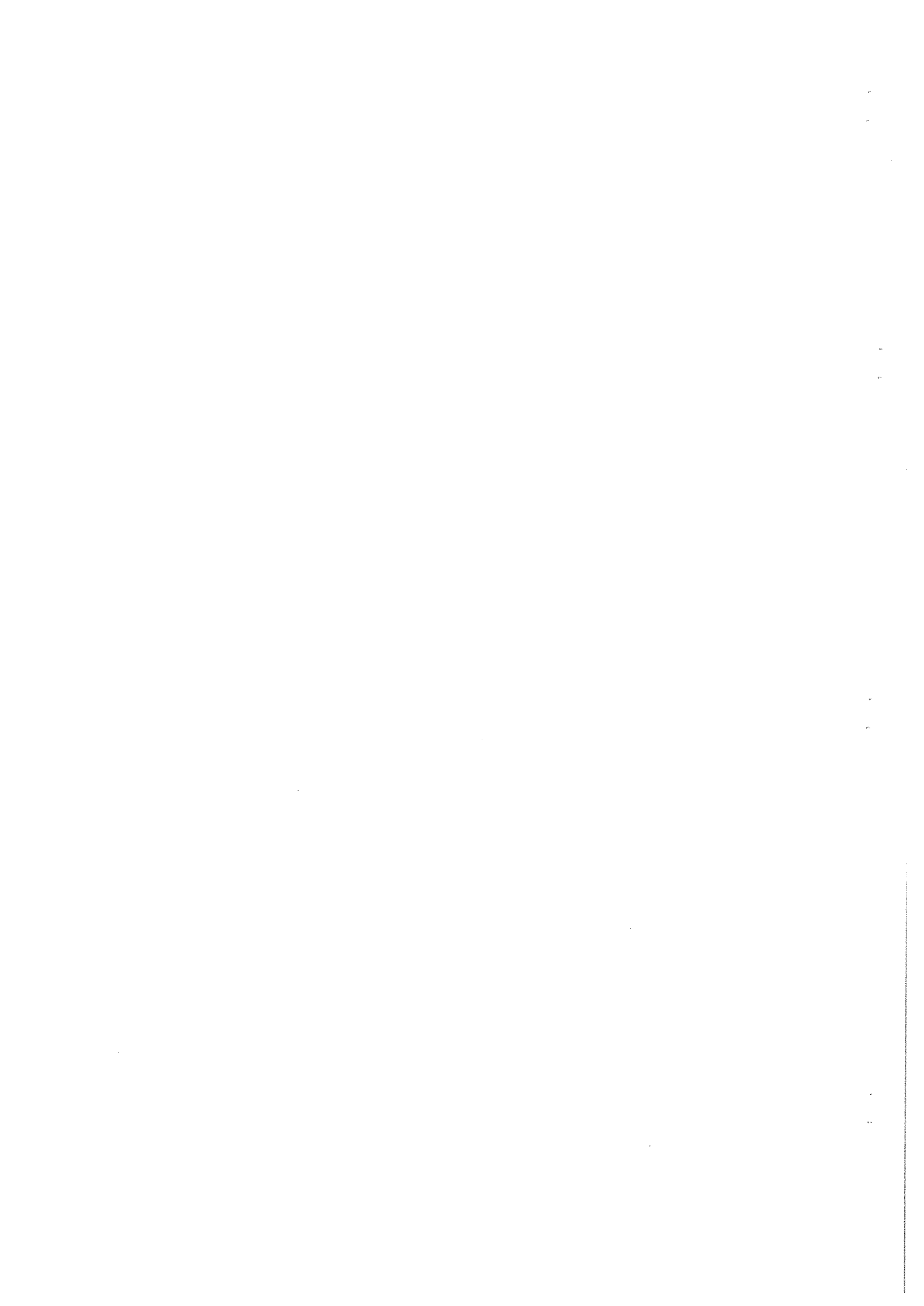
CHIEDE

**Di voler riclassificare l'area come zona come classificato come "Zona
"Cb" residenziale di espansione"; come previsto dal PUC
precedentemente annullato.**

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 AGRICOLA; 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.

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.

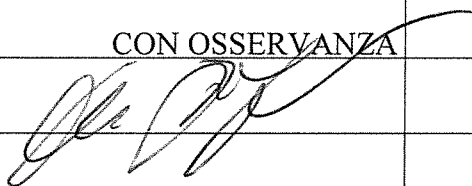
Per tale ragione si confida in un accoglimento della presente osservazione.

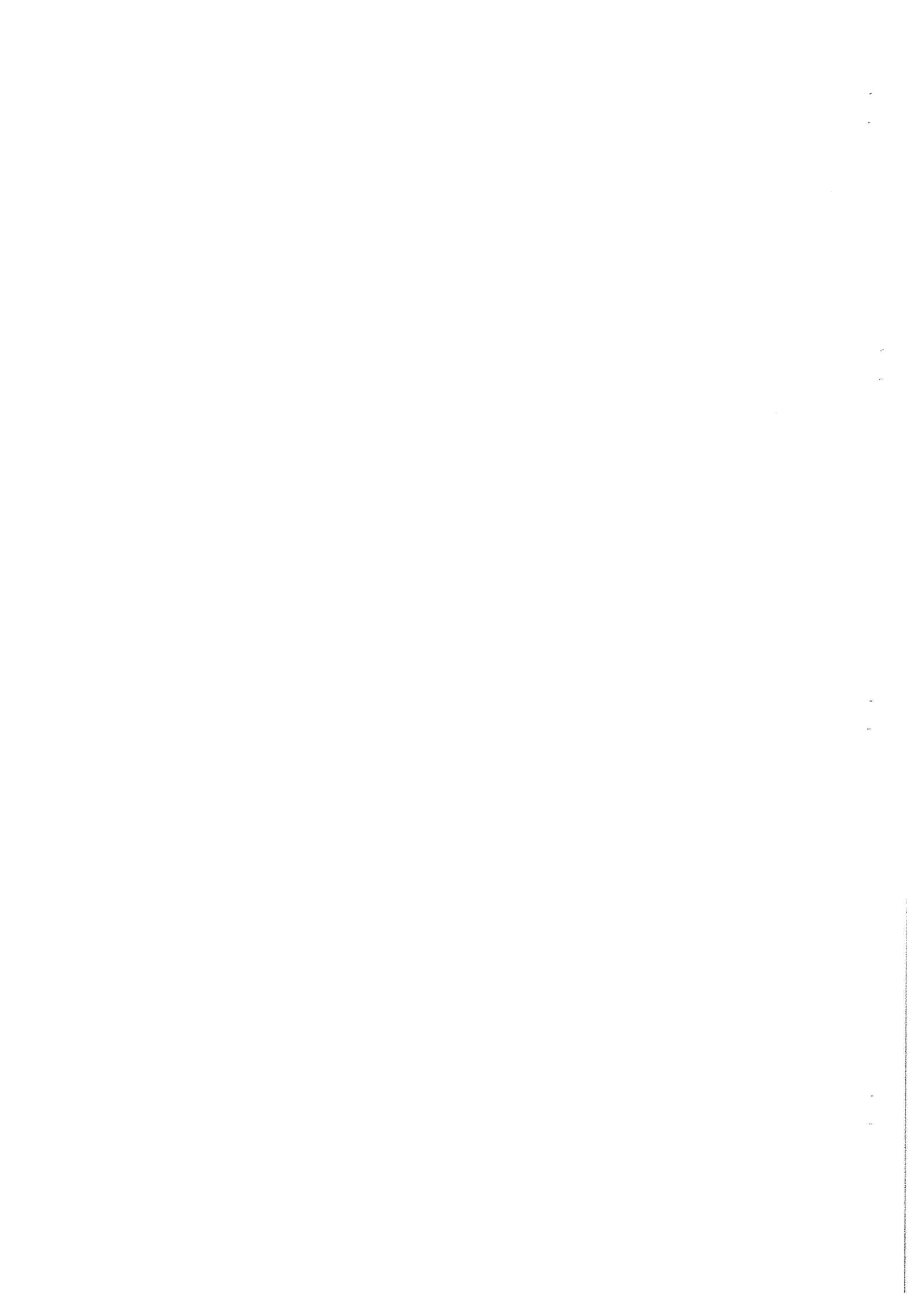
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. STRALCIO di mappa catastale con la localizzazione dell'area interessata;
2. STRALCIO di tavola zonizzazione PUC annullato, con la localizzazione dell'area interessata;
3. STRALCIO di tavola di Piano Strutturale del PUC Adottato, con la localizzazione dell'area interessata;
4. VISURA Catastale-
5. Copia frontespizio Istanza PUA presentata

Orta di Atella 14 Gennaio 2022

CON OSSERVANZA

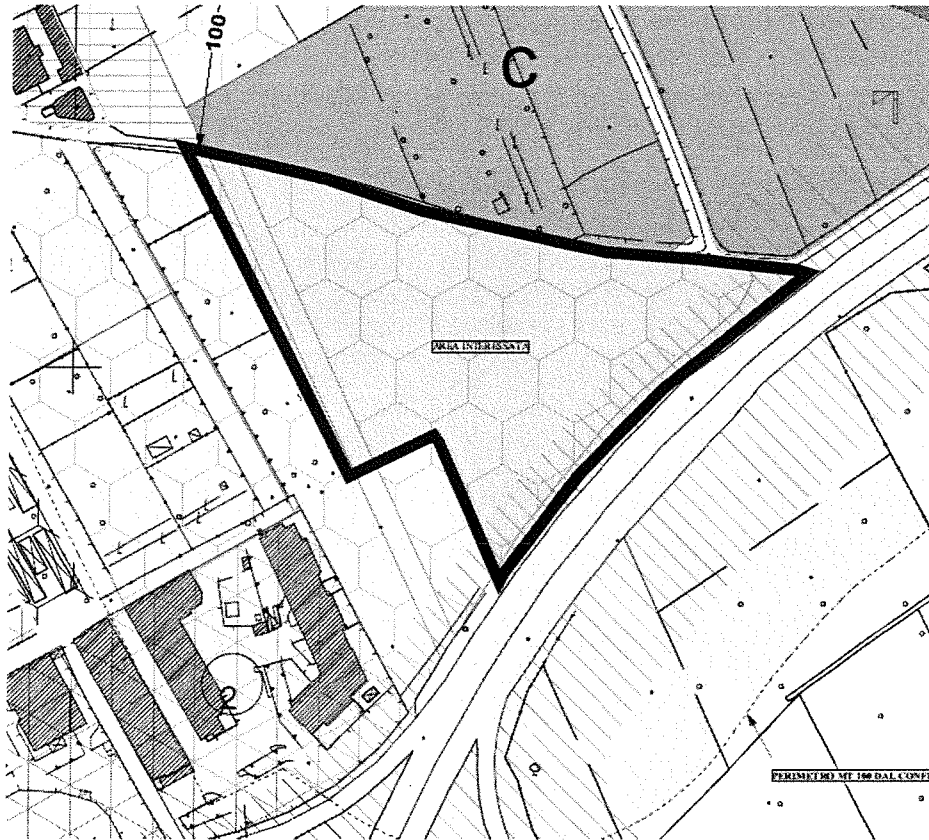


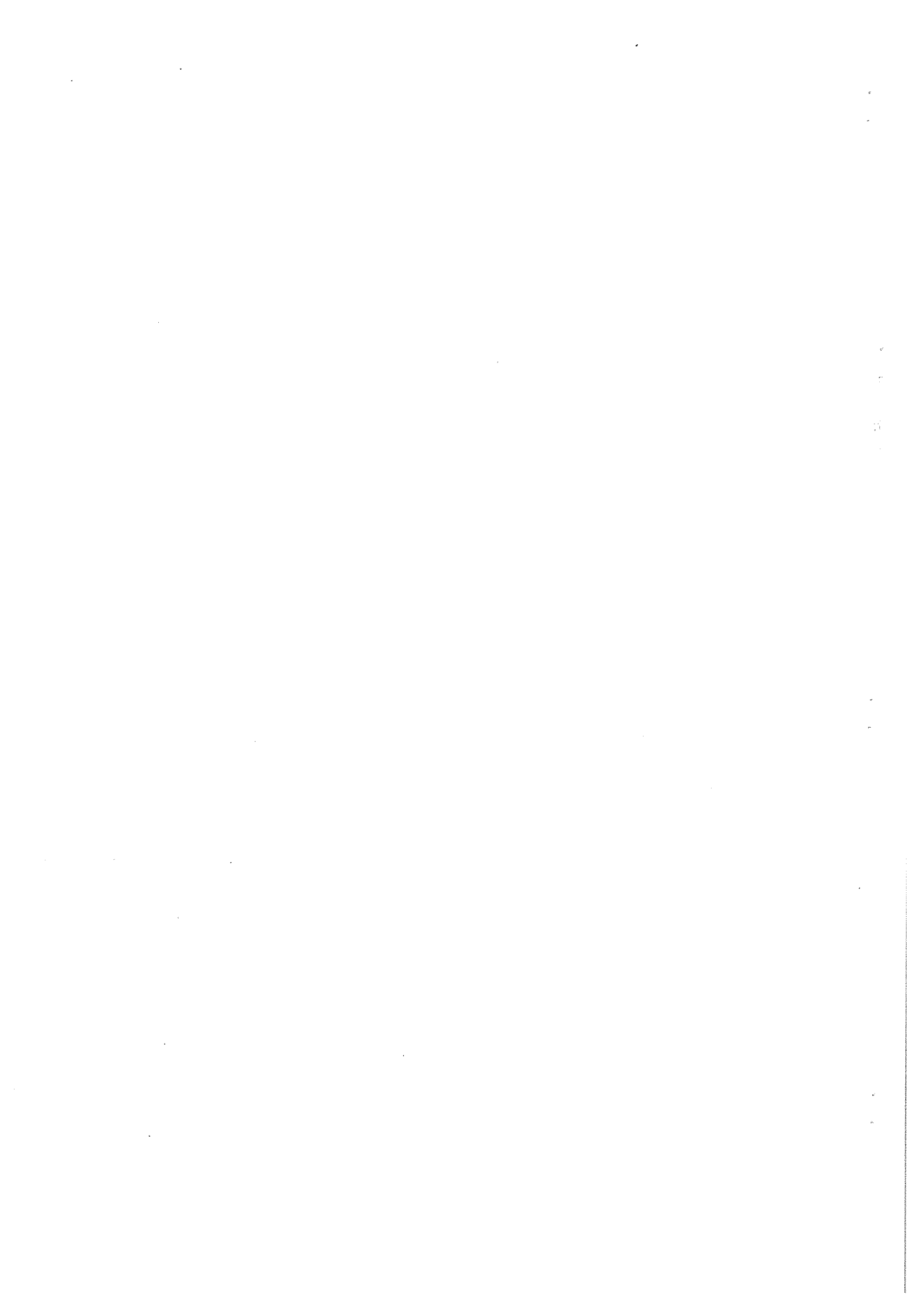




STRALCIO CATASTALE

NEL PUC vigente (ORA ANNULLATO) la destinazione del terreno in prolungamento Viggiano – distinto al F. 101 – P.lle 2003 -5013 -5214 è in parte ZONA Cb e in parte fascia di rispetto stradale





Si riporta l'art. 27 della NTA del PUC Vigente-

Art.27 NTA PUC VIGENTE

Zona "Cb – residenziale di espansione"

1. La ZTO "Cb" del PUC comprende le aree non ancora interessate da fenomeni di

Edificazione, ma posizionate sul territorio, in maniera tale da costituire la naturale futura zona di espansione residenziale del paese.

2. Nella ZTO sono praticabili interventi muniti di titolo abilitativo diretto – permesso di

Costruire o equipollenti – solo sugli edifici esistenti e limitatamente alle indicazioni del

Precedente articolo 8, lettera e.1.).

3. In essa potrà procedersi ad interventi tesi alla trasformazione urbana soltanto attraverso la definizione Particolareggiato Esecutivo, di cui al precedente articolo 8, lettera b), esteso ad ogni comparto in cui la ZTO è divisa, ovvero ad ambiti di "Sm" non minore di 3.000mq.

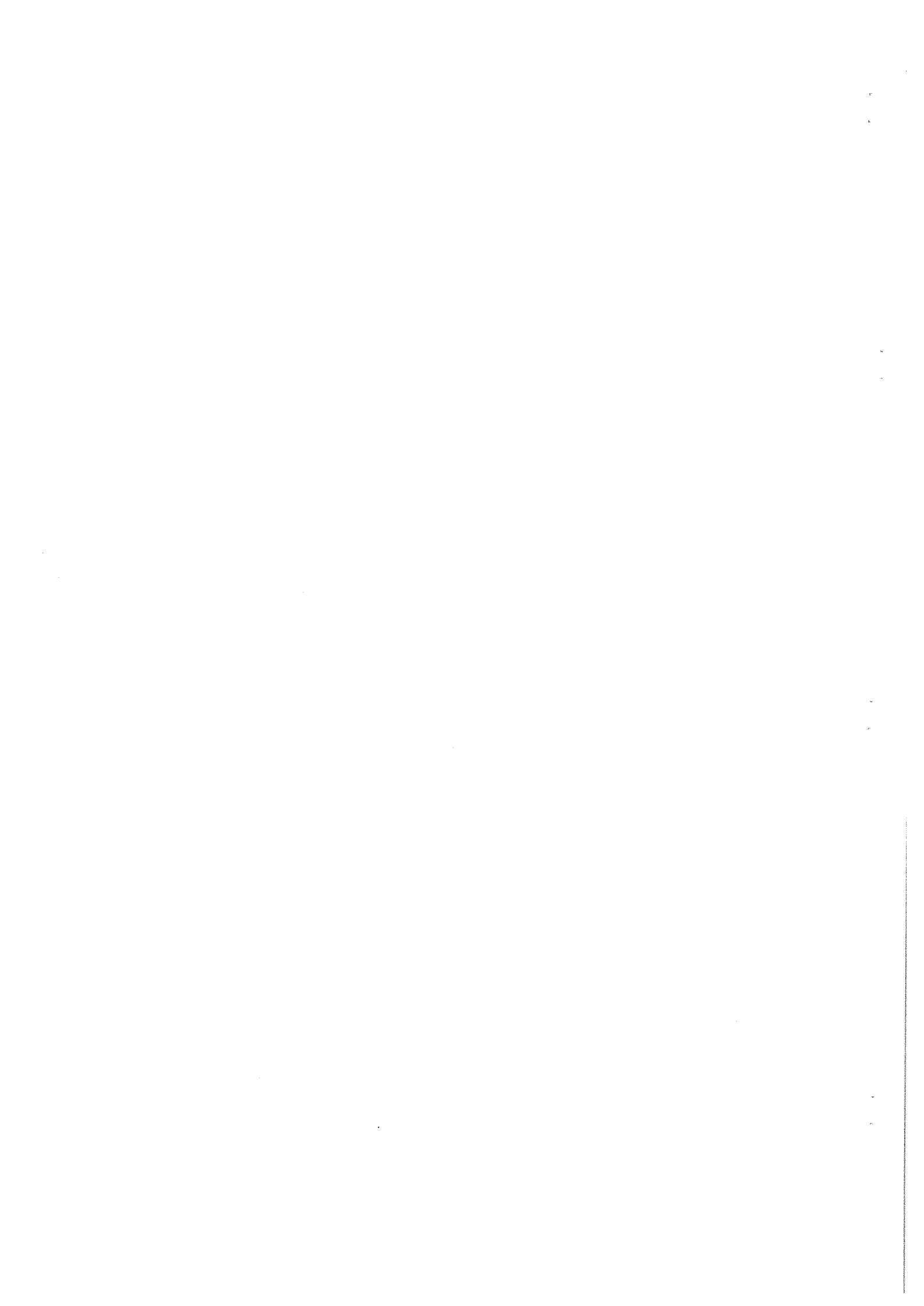
I parametri utili al proporzionalmente del PUA sono:

Indice di fabbricabilità territoriale	IT	=	1,05 mc/mq
Indice di fabbricabilità territoriale per residenze	ITr	=	0,90 mc/mq
Indice di fabbricabilità territoriale non residenziale e/o per uso e/o interesse pubblico	ITp	=	0,15 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	IF	=	definito dal PUA
Superficie minima di intervento (il minore dei due valori)	Sm	=	intero comparto = 3.000 mq.
Rapporto di copertura	RC	=	definito dal PUA
Lotto minimo	Lm	=	definito dal PUA
Altezza max degli edifici	H _{max}	=	11,00 m
Numero dei piani	NP	=	n°3
Distanza minima tra gli edifici in arretrato	De	=	H _{max} – min. 10,00 mt.
Distanza minima dai confini per edifici in arretrato	Dc	=	H _{max} /2- min. 5,00 mt.

Lo strumento attuativo potrà essere proposto ad iniziativa di privati, ovvero potrà essere

Predisposto dalla Pubblica Amministrazione.

4. Per comparti edificatori residuali, di superficie non superiore a 2.000mq, è consentita la



ISTANZA PRESENTAZIONE PUA - Piano Urbanistico Attuativo (ex PDL)

Copia



COMUNE DI ORTA DI ATELLA
PROVINCIA DI CASERTA

Protocollo generale	Protocollo Politiche del territorio
COMUNE DI ORTA DI ATELLA PROVINCIA DI CASERTA PER RICEVUTA Prot. <u>26484</u> del <u>24.01.2018</u>	

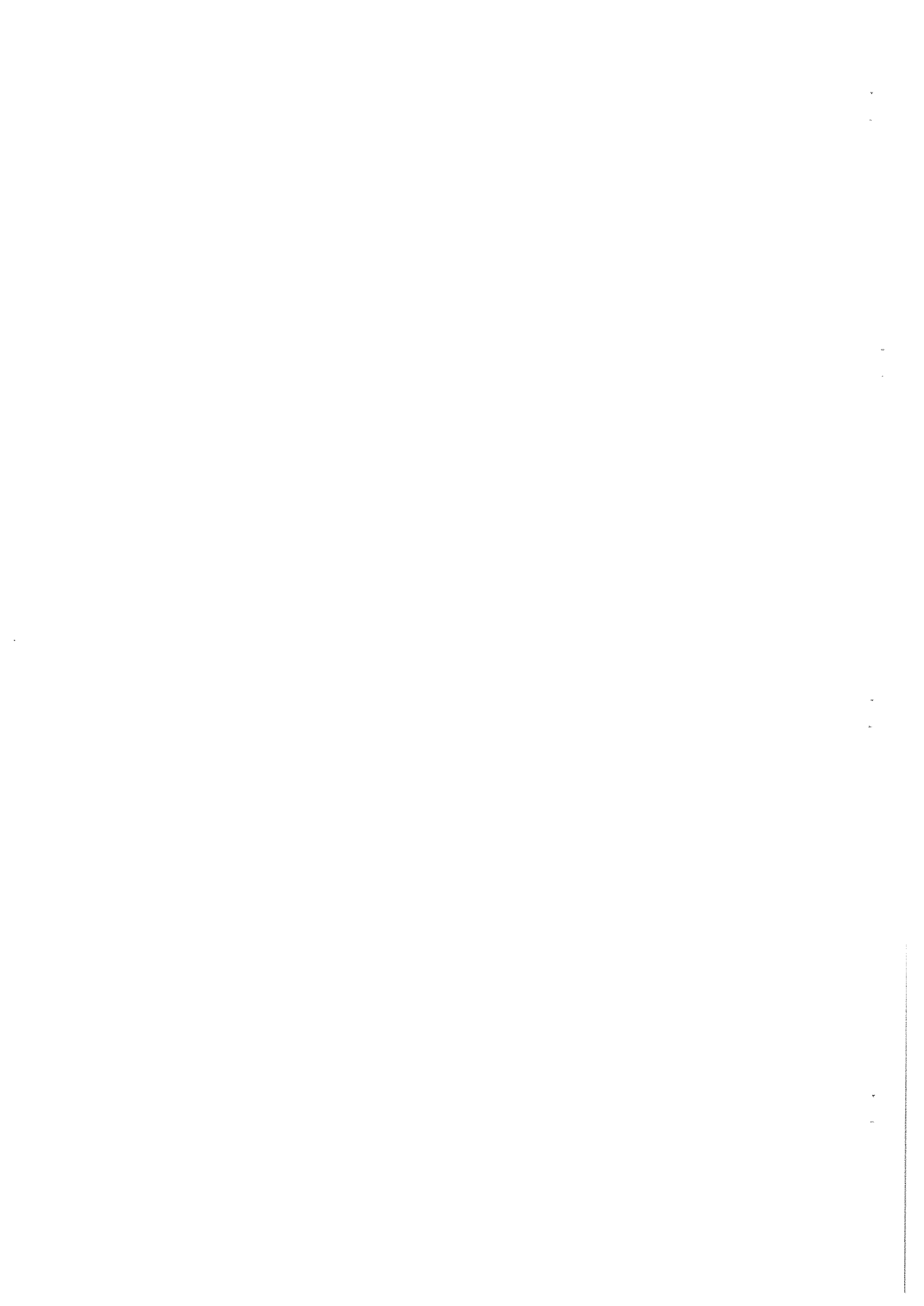
**AL RESPONSABILE DEL SETTORE
POLITICHE DEL TERRITORIO**

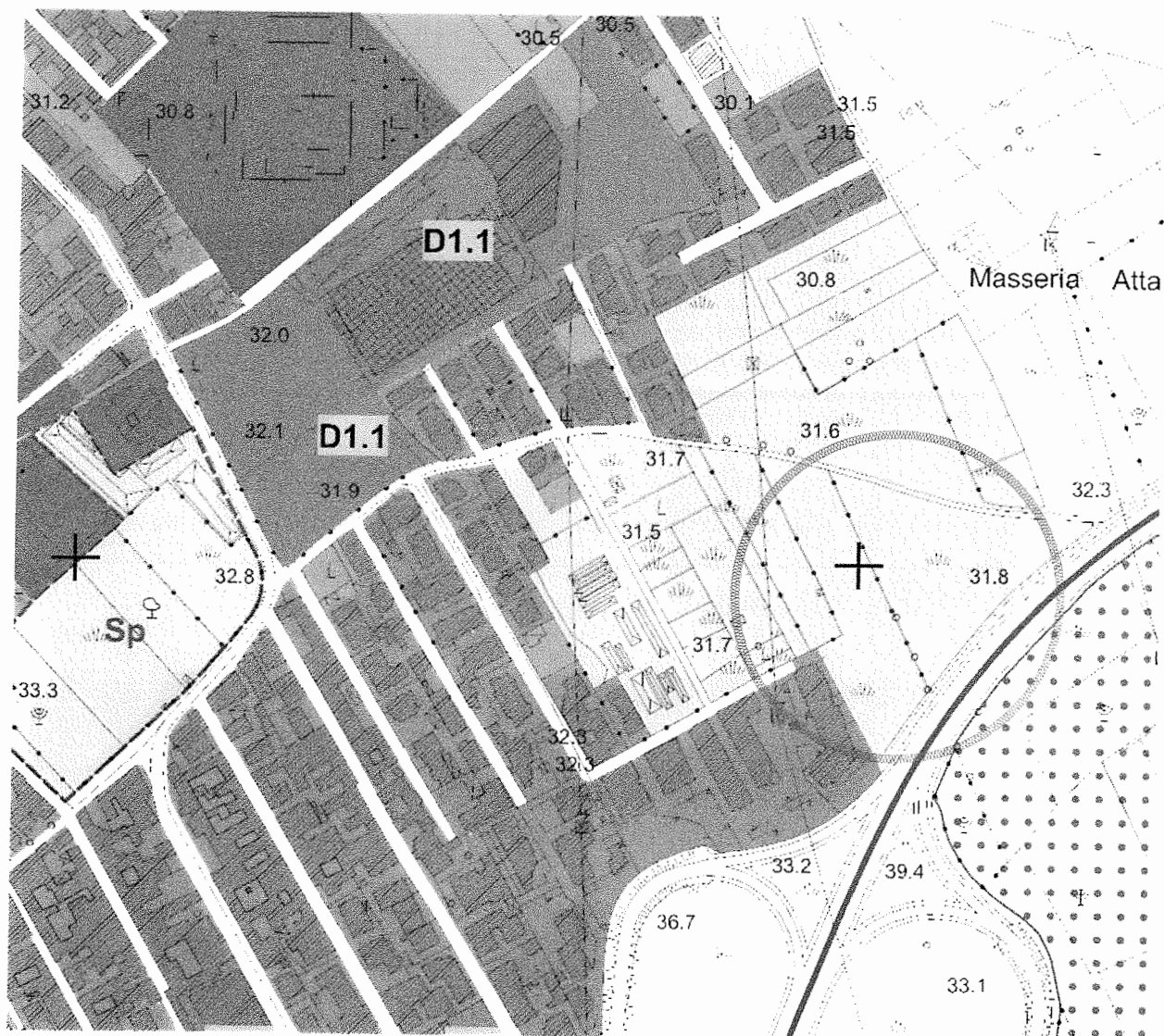
**RICHIESTA DI APPROVAZIONE
DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

**Domanda di Approvazione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata
ai sensi DEL CAPO I-V DEL R.U.E.C.**

Il sottoscritto Sig.: **DI GIORGIO** Mario, nato a AVERSA il 25/06/1971 residente in CASERTA alla Via CORSO TRIESTE 65 in qualità di legale rappresentante della soc.: M.P.M. S.R.L., Codice fiscale: 03710550611, con sede in Succivo (CE) alla Via Diaz n. 6 - cap 81030, in seguito "Committente"

CHIEDE





STRALCIO PUC ADOTTATO