

COMUNE DI ORTA DI ATELLA
CASERTA

AL SINDACO DEL COMUNE

18 GEN 2022

DI ORTA DI ATELLA

Prof. N.

1281

Provincia di Caserta

**Osservazione al Piano Strutturale adottato con Delibera della
Commissione Straordinaria N. 94 del 06.11.2021**

I sottoscritti:

1. CIARAFFA MARIO, nato a Orta di Atella (CE) il 13.11.1951 Prop. per
36,35 centesimi;
2. MARTINIELLO MARIA, nata a Succivo (CE) l'11/10/1970 Prop. per
7,17 centesimi;
3. Soc. DIMA srl con sede in Succivo (CE) alla Via Diaz n. 6- P.IVA
03325260614, di cui è amministratore il Sig. DI GIORGIO MARIO, nato
a AVERSA il 25/06/1971 residente in CASERTA alla Via CORSO
TRIESTE 63. Prop. per 56,48 centesimi.

Comproprietari per le quote predette di un appezzamento di terreno in Orta di
Atella IN CATASTO terreni all'agenzia del Territorio di Caserta distinto al
Foglio 11 particelle n. 5356 per mq. 11.154,00 ubicato in Via Salvatore
Lanzano.

*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.*

PREMETTono

-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 "F1" – "Istruzione superiore";

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.

Gli scriventi presentarono in data 06/02/2019 al protocollo n. 2625 un PUA (Piano Urbanistico Attuativo) in modo da poter realizzare il giusto secondo norme 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
CHIEDONO**

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 "F1" – "Istruzione superiore";

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.

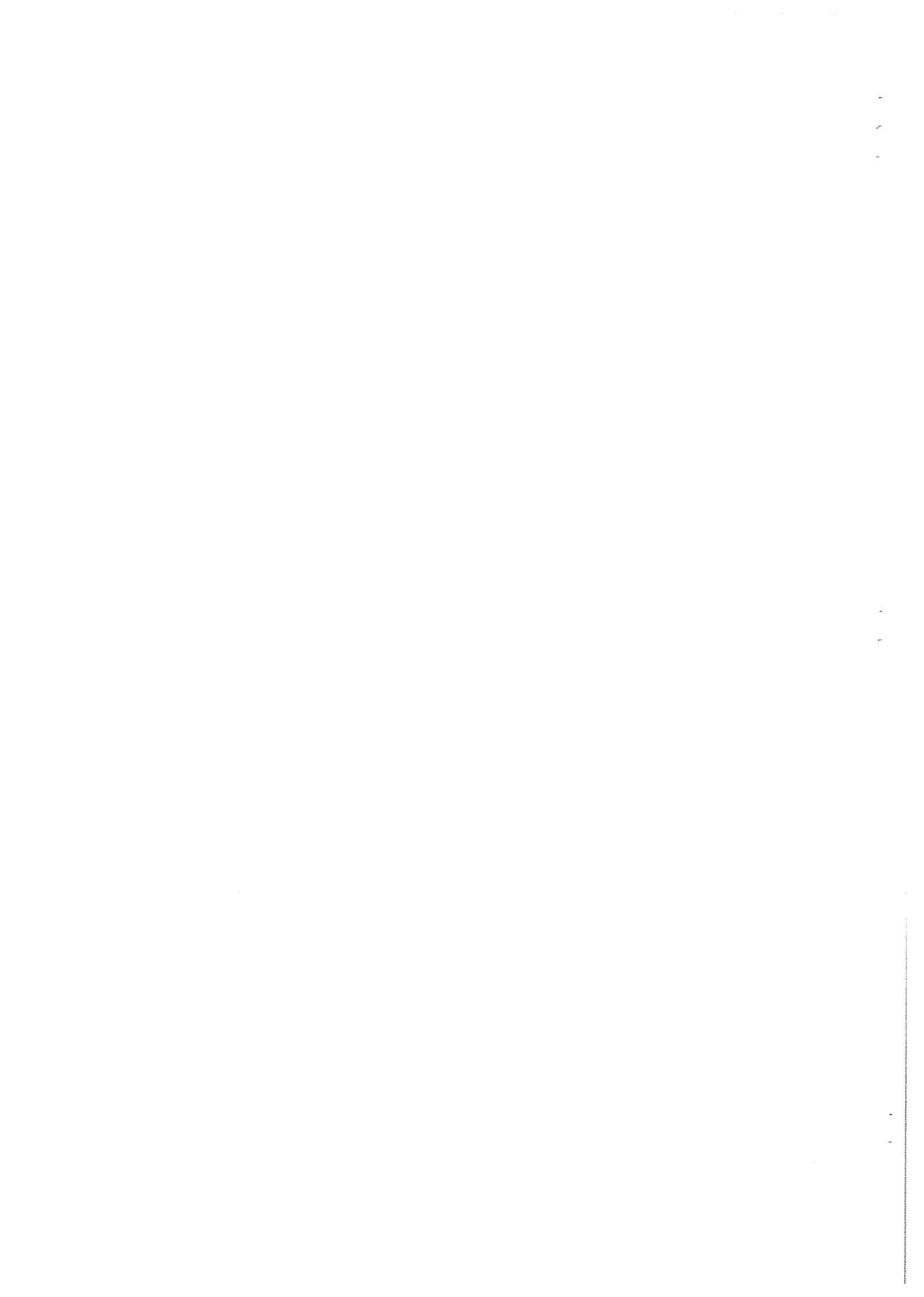
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

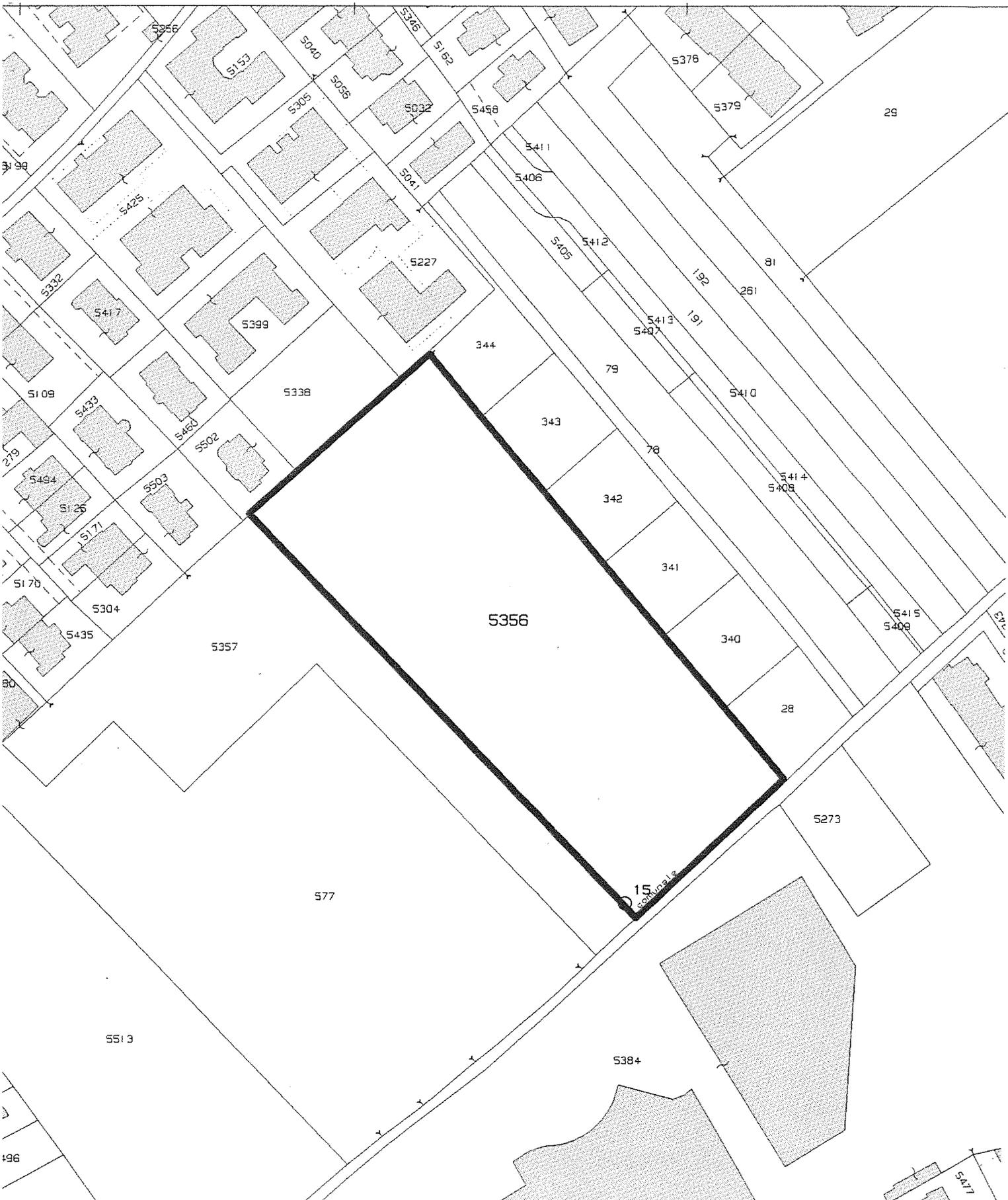
1. STRALCIO di mappa catastale con la localizzazione dell'area interessata;
2. STRALCIO di tavola zonizzazione PUC annullato, con la localizzazione dell'area interessata;
3. STRALCIO di tavola di Piano Strutturale del PUC Adottato, con la localizzazione dell'area interessata;
4. VISURA Catastale-
5.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

Orta di Atella 14 Gennaio 2022

CON OSSERVANZA

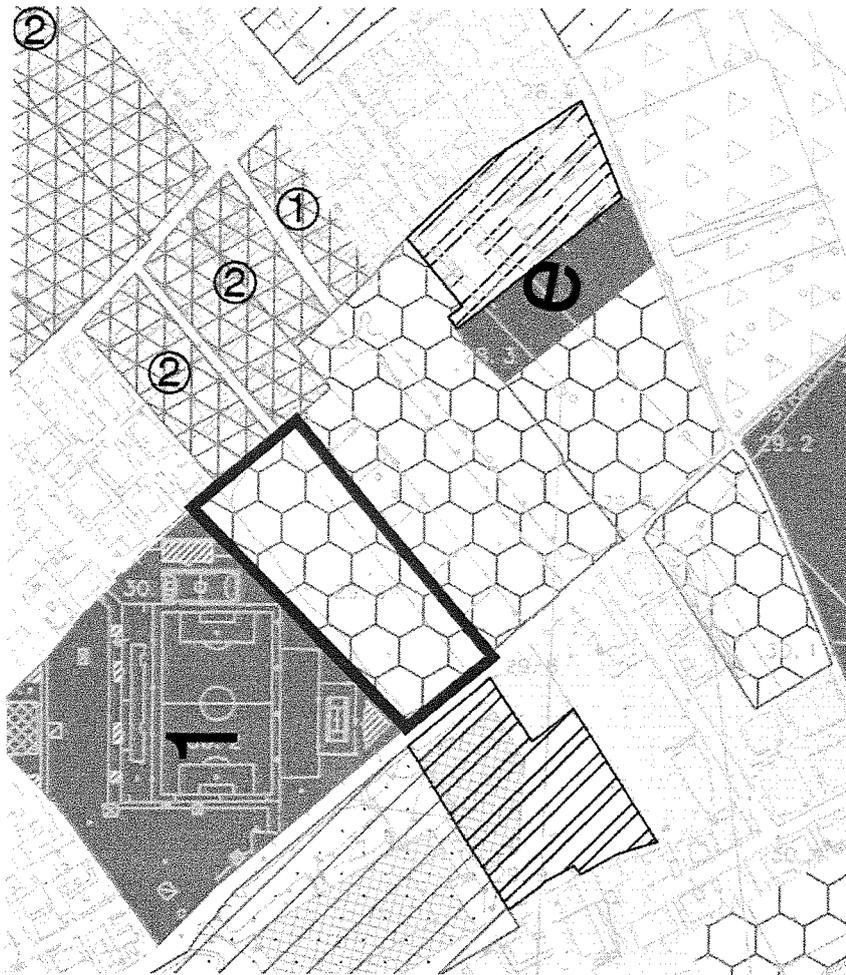
Luigi P...
Carlo...
Matteo...

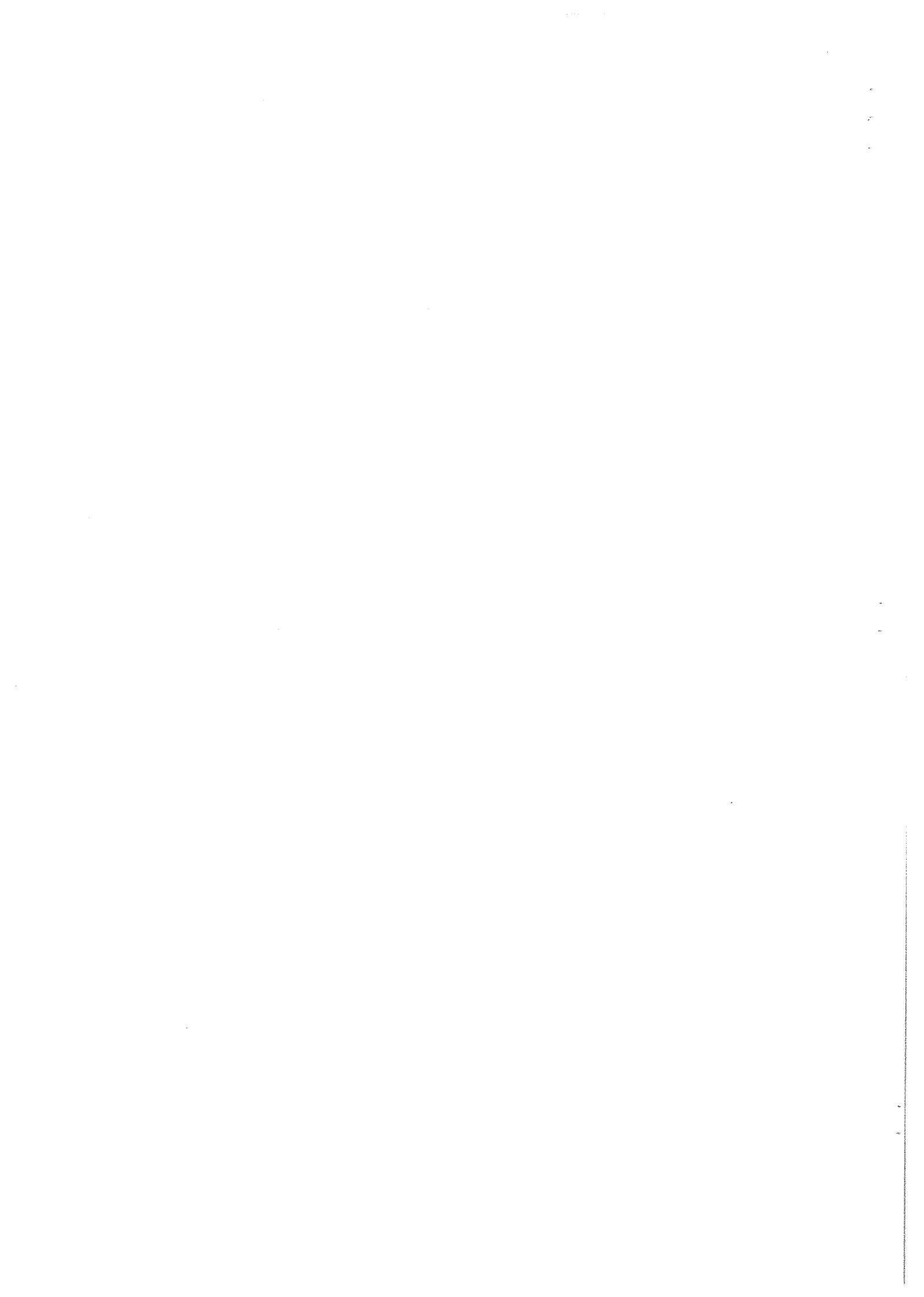




STRALCIO CATASTALE

NEL PUC vigente (ORA ANNULLATO) la destinazione del terreno in via Lanzano – distinto al F. 11 – P.la 5356 è in ZONA Cb





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.).

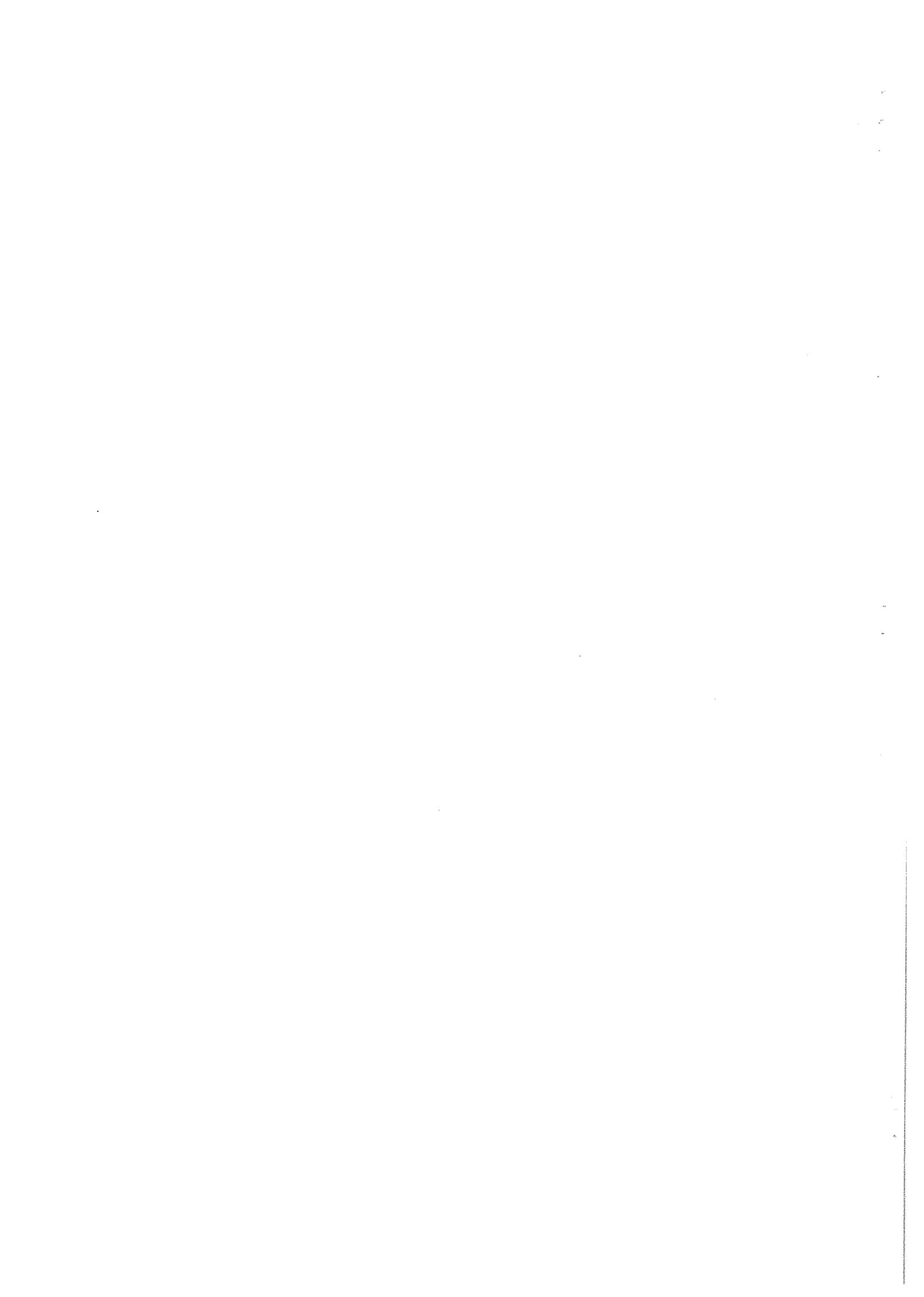
3. In essa potrà procedersi ad interventi tesi alla trasformazione urbana soltanto attraverso la definizione Particolareggiato Esecutivo, di cui al precedente articolo 8, lettera b), esteso ad ogni comparto in cui la ZTO è divisa, ovvero ad ambiti di "Sm" non minore di 3.000mq.

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





COMUNE DI ORTA DI ATELLA
PROVINCIA DI CASERTA

Protocollo generale

Protocollo Politiche del territorio

COMUNE DI ORTA DI ATELLA
PROVINCIA DI CASERTA
DEL TERRITORIO
2625 del 02.02.2019

AL RESPONSABILE DEL SETTORE

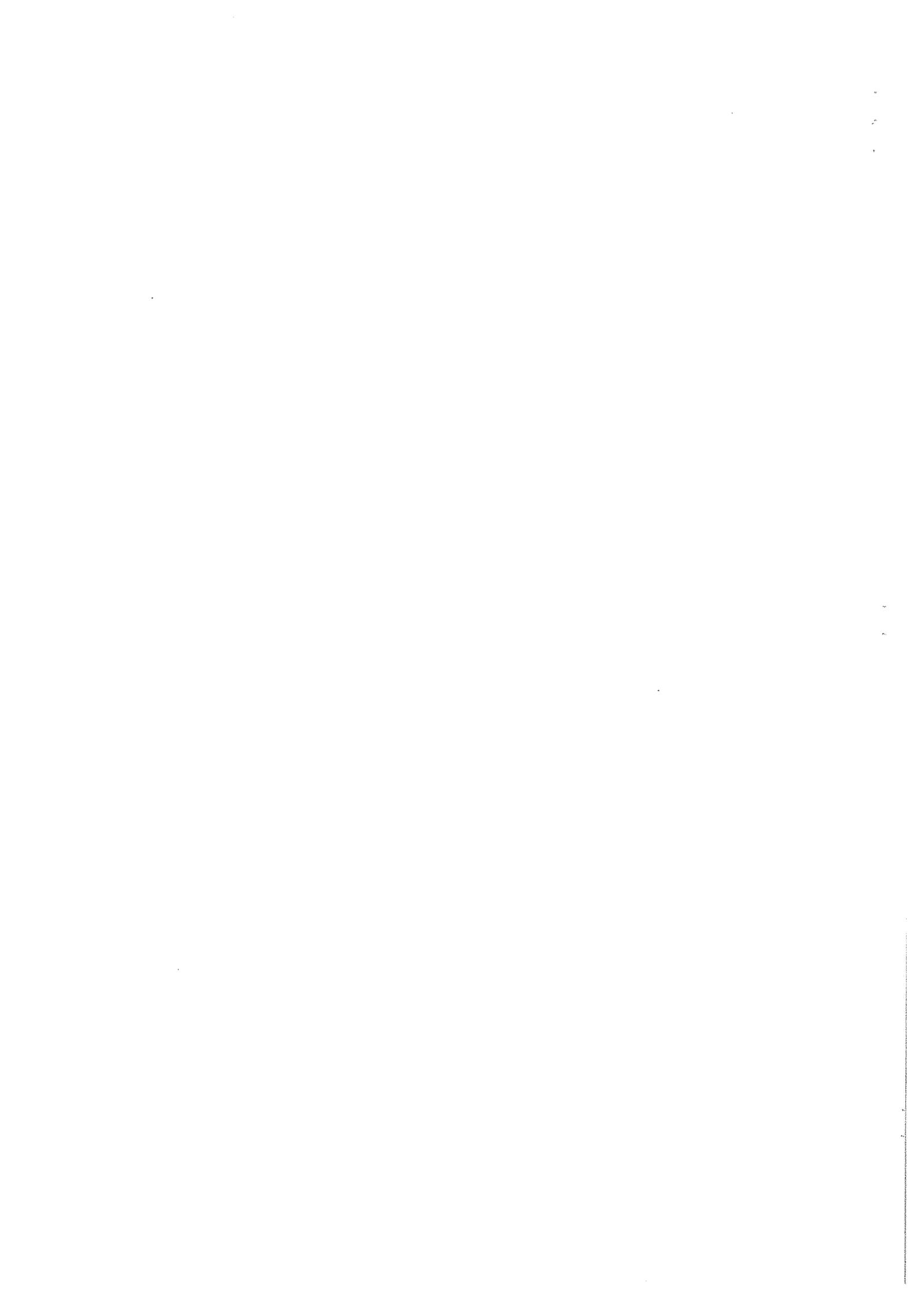
POLITICHE DEL TERRITORIO

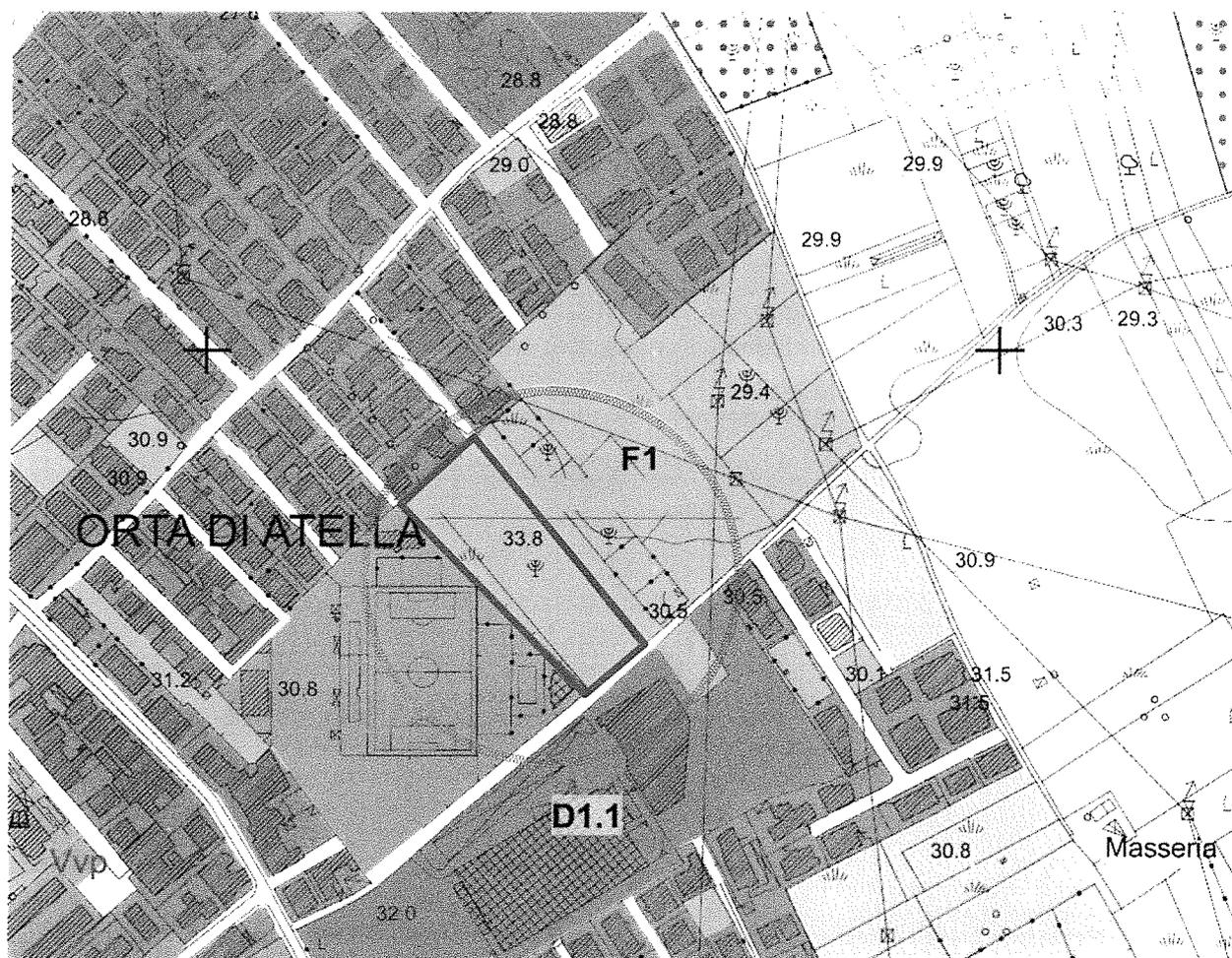
**RICHIESTA DI APPROVAZIONE
DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

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

I sottoscritti:

- Sig. **CTARAFFA** Mario nato a ORTA DI ATELLA (CE) il 13/11/1951 CRMRA51S13G130V
residente in Orta di Atella (CE) alla Via Bugnano n.
- Sig.ra **MARTINIELLO** Maria nata a SUCCIVO (CE) il 11/10/1970 MRTMRA70R51I9930,
residente in Orta di Atella (CE) alla Via Caravaggio n. 9.
- Sig. **DI GIORGIO** Mario, nato a AVERSA il 25/06/1971 residente in CASERTA alla Via
CORSO TRIESTE 63 in qualità di legale rappresentante della Soc. DIMA IMMOBILIARE





STRALCIO PUC ADOTTATO

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2022

Data: 13/01/2022 - Ora: 15.59.12 Fine

Visura n.: T302652 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ORTA DI ATELLA (Codice: G130A)
Catasto Terreni	Sezione di ORTA DI ATELLA (Provincia di CASERTA)
	Foglio: 11 Particella: 5356

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	11	5356		AA	FRUTTETO U	60 00		Euro 178,18	Euro 89,86	Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. CE0593231 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13493.1/2010)
				AB	SEMIN ARBOR I	51 54		Euro 162,37	Euro 62,55	
Notifica				Partita						
Annotazioni				di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010)						

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CIARAFFA Assunta nata a CASERTA il 22/01/1976	CRFSNT76A62B963G*	(1) Proprieta' per 303/10000
2	CIARAFFA Mario nato a ORTA DI ATELLA il 13/11/1951	CRFMRA51S13G130V*	(1) Proprieta' per 2423/10000
3	CIARAFFA Monica nata a CASERTA il 27/04/1983	CRFMNC83D67B963A*	(1) Proprieta' per 303/10000
4	CIARAFFA Roberta nata a CASERTA il 16/12/1992	CRFRRT92T56B963P*	(1) Proprieta' per 303/10000
5	CIARAFFA Teresa nata a CASERTA il 25/09/1980	CRFTRS80P65B963A*	(1) Proprieta' per 303/10000
6	DIMA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA DETTA BREVEMENTE DIMA IMMOBILIARE S. R. L. con sede in SUCCIVO	03325260614*	(1) Proprieta' per 5648/1000000
7	MARTINIELLO Maria nata a SUCCIVO il 11/10/1970	MRTMRA70R51I993O*	(1) Proprieta' per 717/10000 in regime di separazione dei beni
8	PEGASUS COSTRUZIONI S.R.L. con sede in FRATTAMINORE	04509141216*	(1) Proprieta' per 34947/62500
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/12/2019 protocollo n. CE0001397 in atti dal 07/01/2021 Registrazione: UU Sede: CASERTA Volume: 88888 n: 444624 del 04/12/2020 SUCCESSIONE DI CARDILLO NICOLETTA (n. 120.1/2021)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria