

ORIG.

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**

Il sottoscritto RUSSO Marco nato a MILANO il 11/02/1984

RSSMRC84B11F205D*, residente in Orta di Atella (CE) alla Via Bellini n.
35 - Tel. n 3466062043, in qualità di proprietario un appezzamento di
terreno in Orta di Atella IN CATASTO terreni all'agenzia del Territorio di
Caserta così distinto al F. 11 -P.lla 585 di mq 762 in Via scarlatti;

*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,*

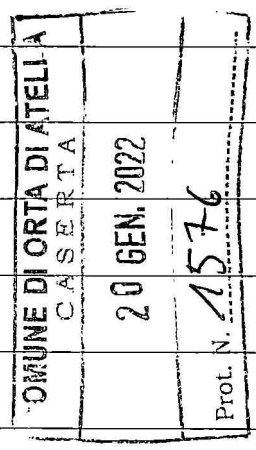
PREMETTE

-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"



Marco Russo

Comune di Orta di Atella prpt. 0001576 del 20-01-2022 arrivo

Pertanto sottopone quanto segue:

IN RIFERIMENTO ALLA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE

URBANISTICA

-----**Il terreno interessato** pervenne allo scrivente ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/04/2021 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2021 Repertorio n.: 1949 Rogante: DE BIASE PAOLO Sede: GRAZZANISE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11679.1/2021).

----- **Esso nel PRG vigente** fino all'anno 2014 aveva la destinazione urbanistica come zona "C2" "Residenziale di nuova espansione estensiva" Detto PRG fu 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;

-----**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 come "Ca" "Zona Residenziale di nuova espansione a verifica dell'esistente"

-----**In seguito il TAR Campania** con sentenza n° 5382/2015, in seguito 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, l'area interessata viene riclassificata come zona per dotazioni territoriali di progetto zona a **VERDE** . 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.

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

 3

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.

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 "Ca" "Zona Residenziale di nuova espansione a verifica dell'esistente" come previsto dal PUC precedentemente annullato o in subordine come zona "C2" "Residenziale di nuova espansione estensiva" 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 .

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.

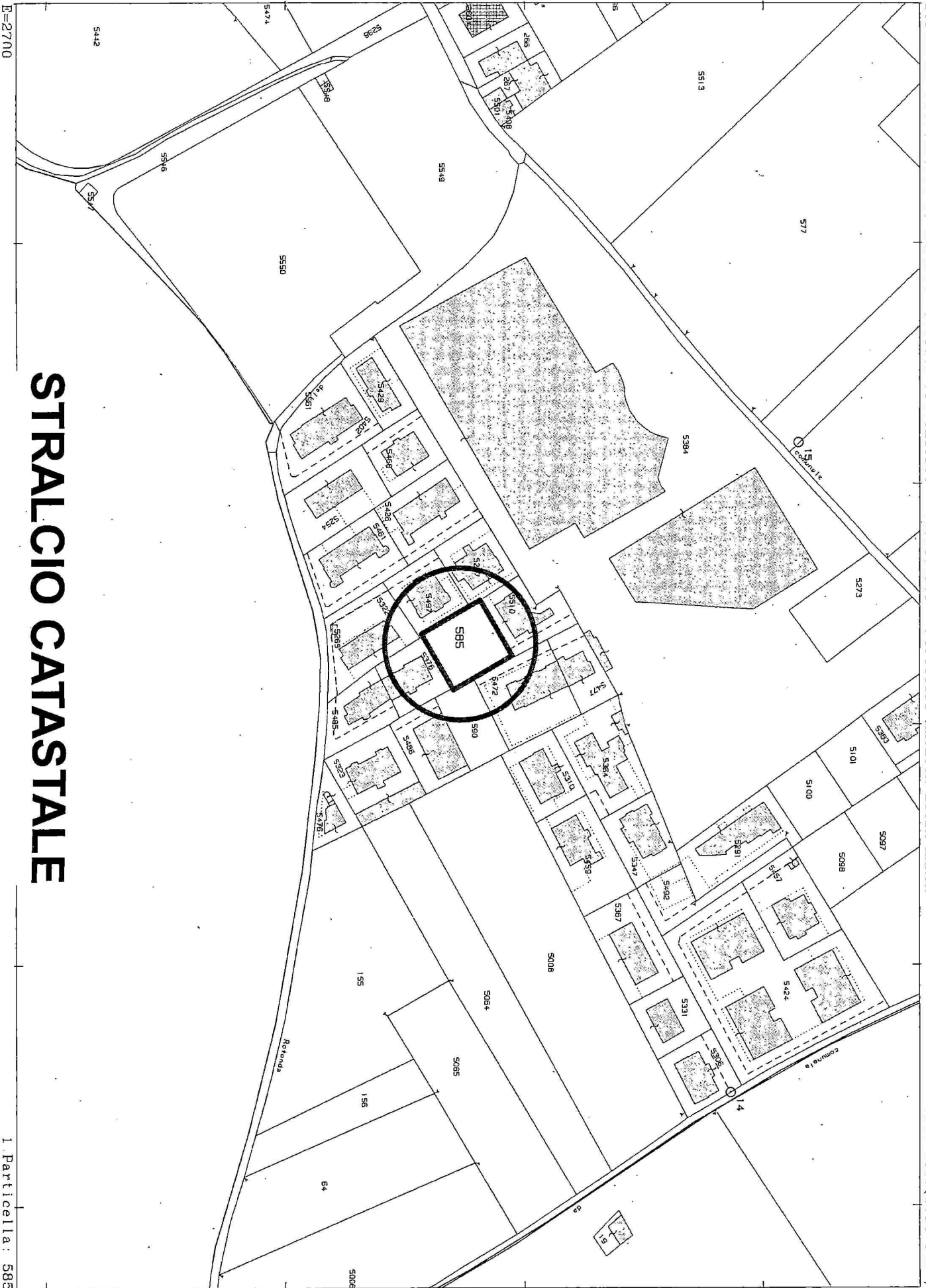
Per tale ragione si confida in un accoglimento della presente osservazione.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. STRALCIO di mappa catastale con la localizzazione dell'area interessata;
2. STRALCIO di tavola zonizzazione 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. VISURA Catastale-

Orta di Atella

CON OSSERVANZA



STRALCIO CATASTALE

Comune di Orta di Atella prot. 0001576 del 20-01-2022 arrivo

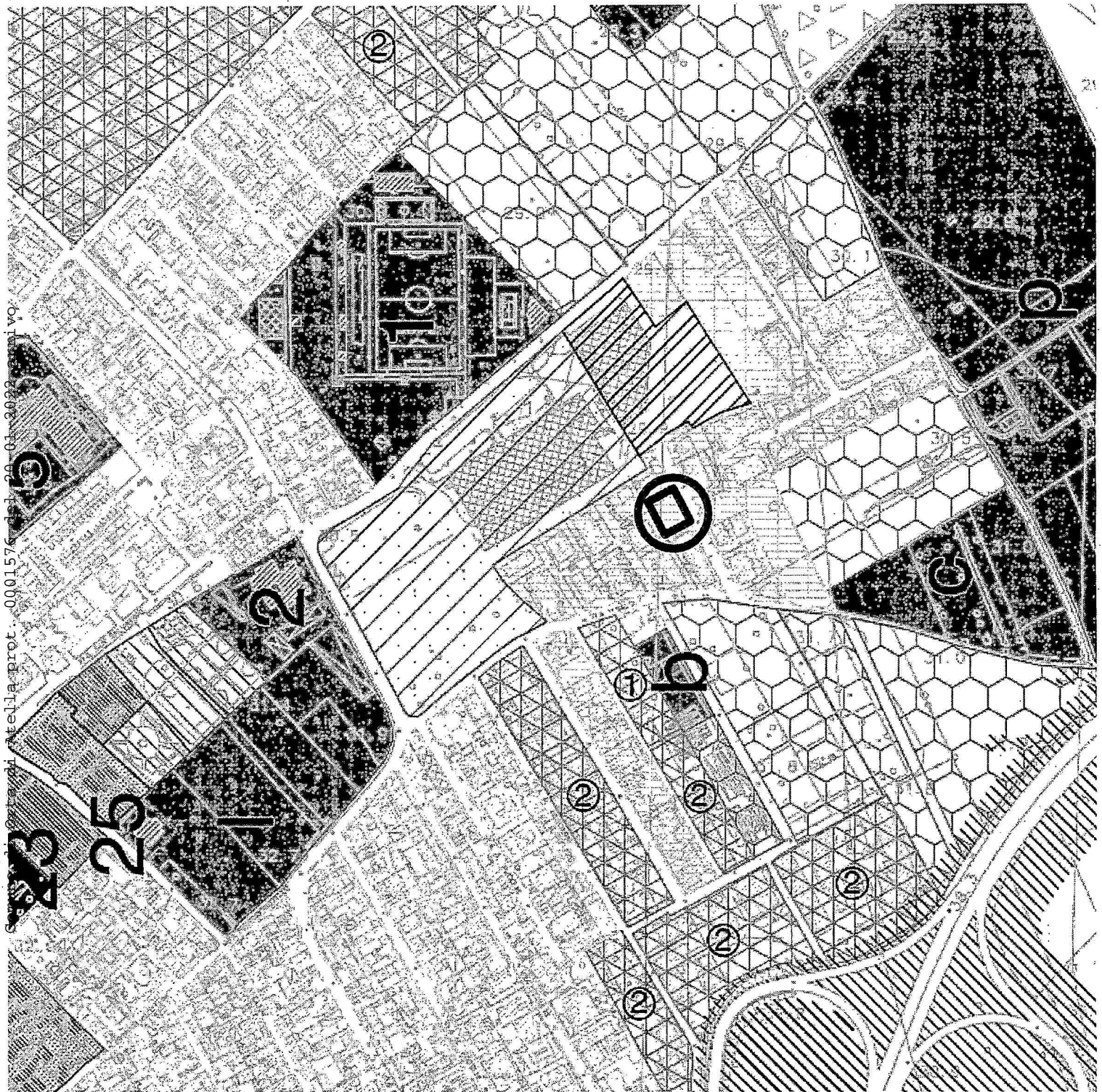
I Particella: 585

Comune: ORTA DI ATELLA/A
Foglio: 11

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

13-Gen-2022 17:56:2
Prof. n. T381875/2022

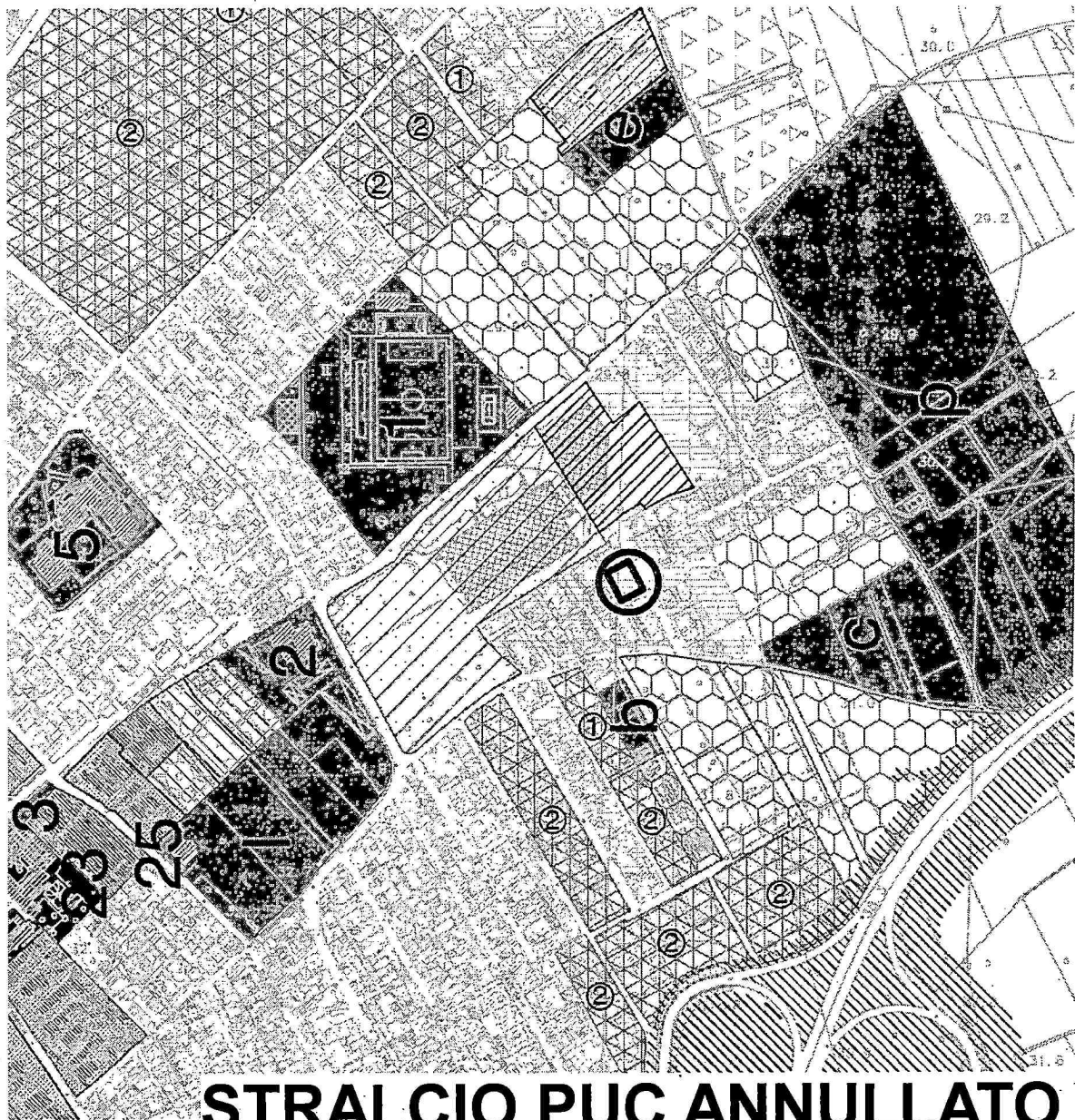
Comune di Orta di Atella prot. 0001576 del 20-01-2022 arrivo



0001576 del 19-01-2009

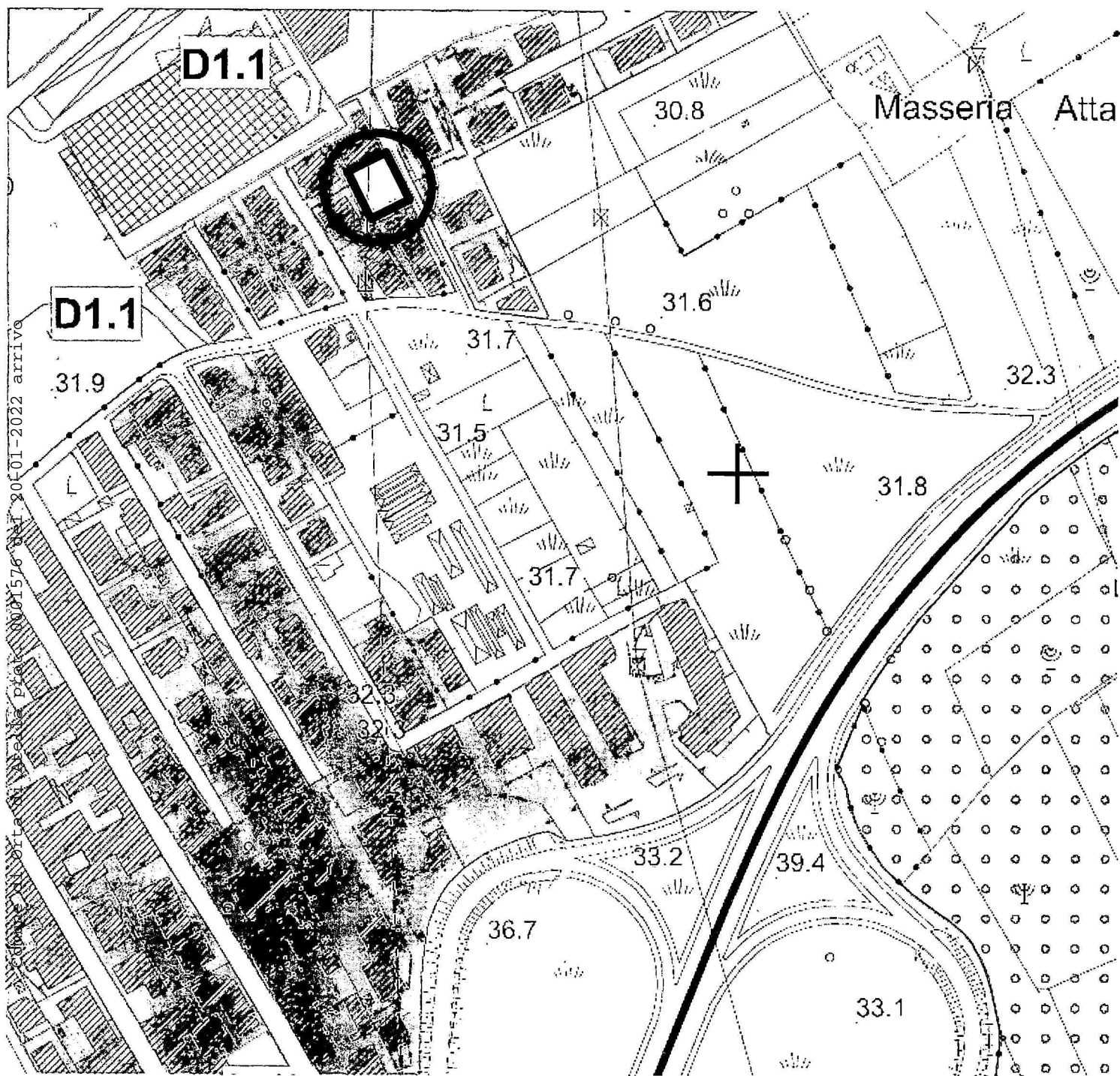
STRALCIO PRG ANNULLATO

Comune di Orta di Atella prot. 0001576 del 20-01-2022 arrivo



STRALCIO PUC ANNULLATO

Comune di Orta di Atella prot. 0001576 del 20-01-2022 arrivo



STRALCIO PUC ADOTTATO